

An aerial photograph of Berlin, Germany, taken at sunset. The Spree river flows through the center of the city, reflecting the warm orange and pink hues of the sky. The city skyline is visible in the background, with the prominent TV Tower (Fernsehturm) standing out. The foreground shows a mix of modern and traditional buildings along the riverbanks. A red banner is overlaid on the bottom right of the image, containing the title and publisher information.

# Wohnmarktreport Berlin 2022

BERLIN HYP & CBRE







# In Berlin wird es eng



Liebe Leserinnen und Leser,

der Berliner Wohnmarkt hat sich im vergangenen Jahr vor allem als eines erwiesen: stabil und krisenresilient. Die Preise steigen – auch in Gegenden, die vor noch nicht allzu langer Zeit als preiswerte Wohnquartiere mit schlechter Bausubstanz galten. Nie war der Wohnungsmarkt so heiß umkämpft wie heute, nie war es so schwierig, eine bezahlbare Wohnung zu finden. Als Folge können sich viele Menschen einen Umzug in größere Wohnungen schlichtweg nicht mehr leisten und müssen sich mit den Umständen arrangieren. Eine Abhilfe könnte hier nur zunehmender Neubau bringen. Doch dieser ist gehemmt durch einen Mangel an Baugrundstücken, lange behördliche Bearbeitungszeiten und

einem Baukräfte- und Materialmangel. Diese Rahmenbedingungen zu verbessern kann nur im großen Konsens mit allen Akteuren gelingen, und es wird sicher noch einige Zeit in Anspruch nehmen, bis positive Effekte spürbar werden.

Berlin ist seit jeher ein Anziehungspunkt für Menschen aus aller Welt und aus allen sozialen Schichten, und die Flüchtlingsbewegungen aus der Ukraine werden Berlin weiteren Zuzug bringen. Bislang konnten alle ihren Platz in dieser Stadt finden und sie bunter und vielfältiger machen. Dieses soziale Gleichgewicht zu erhalten ist eine der großen Aufgaben, der Berlin sich auch in der Zukunft stellen muss. 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 Gehl
- 22 Neubau
- 26 Einführung Kosten
- 28 Mietpreise (Karte)
- 30 Kaufpreise (Karte)

## Teil B

### Bezirke

#### 34 **Charlottenburg-Wilmersdorf**

Die City West hat sich neu erfunden. Obwohl Platz für Neubau knapp ist, kann der Bezirk beim Baugeschehen eine deutliche Steigerung verzeichnen. Nicht nur die gehobenen Wohnlagen sind sehr gefragt.

#### 38 **Friedrichshain-Kreuzberg**

Zwischen den angesagten Altbauquartieren wird in den neuen Hochhäusern an der Spree gehobenes Wohnen offeriert. Idyllischer ist die Stralauer Halbinsel. Günstigere Angebote finden sich in den Großsiedlungen.

#### 42 **Lichtenberg**

Von den Plattenbauten bis zu den dörflichen Ortsteilen am Stadtrand ist aufgrund der anhaltenden Nachfrage Neubau angesagt. Die Altbauquartiere haben bereits eine deutliche Aufwertung erfahren.

#### 46 **Marzahn-Hellersdorf**

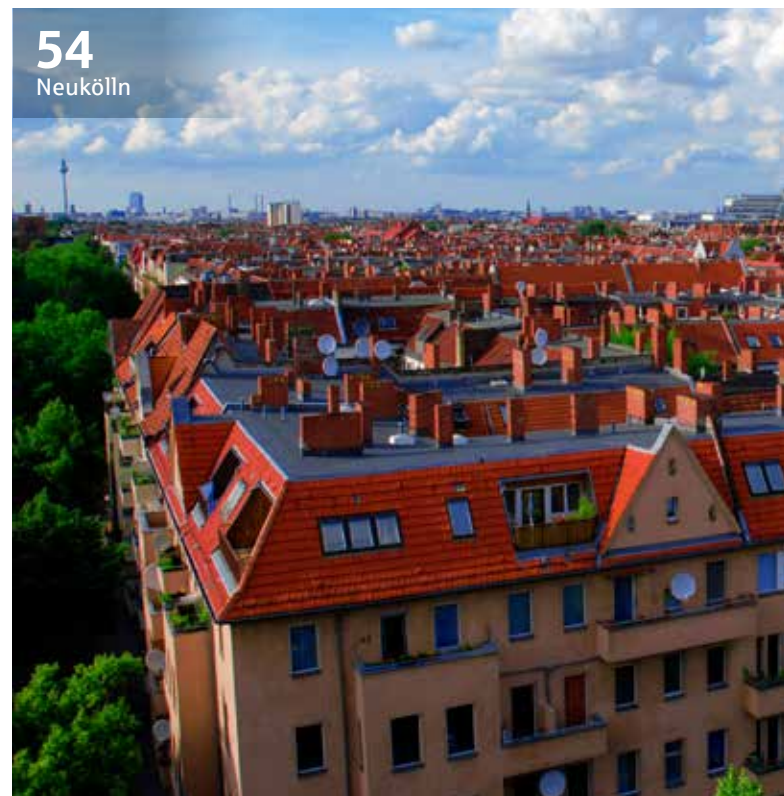
Mehr als Großsiedlungen: Im Osten befindet sich das größte Einfamilienhausgebiet Berlins und das größte zusammenhängende Areal für produzierende Unternehmen. Hinzu kommen attraktive Landschaftsräume.

#### 50 **Mitte**

Die saturierten Ortsteile bleiben auf hohem Niveau stabil. Vor allem am Alexanderplatz und am Hauptbahnhof wird noch gebaut. Die größte Dynamik zeigt sich aber in Moabit, im Wedding und am Gesundbrunnen.

#### 54 **Neukölln**

Angesagte Altbauviertel werden saniert, die Lebensqualität steigt, die Preise ebenso. Weiter südlich bieten Großwohnsiedlungen attraktiven Wohnraum in großem Umfang. Am Stadtrand steht Neubau an.



42

Lichtenberg



## 58 Pankow

Hohe Geburtenrate und starker Zuzug: In Pankow werden nach wie vor viele Wohnungen nachgefragt. Platz für Neubau ist vorhanden, nicht nur auf freien Flächen, sondern auch auf alten Industriebrachen.

## 62 Reinickendorf

Die ersten Bebauungspläne sind aufgestellt: Auf dem ehemaligen Flughafen Tegel entsteht ein Wohnquartier samt Forschungscampus und Gewerbe. Die ländlich geprägten Ortsteile haben durch die Schließung des Airports gewonnen.

## 66 Spandau

Altstadtflair, idyllische Lagen entlang der Havel, aber auch Industrie charakterisieren den Bezirk. Ungeachtet der betonten Eigenständigkeit wird Spandau künftig deutlich enger an Berlin angebunden.

## 70 Steglitz-Zehlendorf

Ein „Deutsches Oxford“ und preußische Eisenbahntradition: Großstädtisches Flair findet sich in Steglitz-Zehlendorf unweit von ländlicher Idylle. Hinzu kommen zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen.

## 74 Tempelhof-Schöneberg

In den zentralen Quartieren liegen mondäner Konsum und gehobenes Wohnen nah beieinander. Einst weniger attraktive Lagen profitieren vom Stadtwandel, die Peripherie punktet mit dörflichem Charme.

## 78 Treptow-Köpenick

An Arbeitsplätzen mangelt es nicht: durch Forschung, High-tech und Medien im Bezirk selbst, im direkten Umland durch Logistik und Verkehr. Hinzu kommen eine gute Anbindung und ausgedehnte Naturräume.

Teil C

## Umland

- |                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| 84 Einführung Umland | 90 Oberhavel          |
| 86 Barnim            | 91 Oder-Spree         |
| 87 Dahme-Spreewald   | 92 Potsdam            |
| 88 Havelland         | 94 Potsdam-Mittelmark |
| 89 Märkisch-Oderland | 95 Teltow-Fläming     |

5 Editorial

96 Impressum





Teil

**A**

**Markt**

Der Mietendeckel ist gescheitert, ein Bündnis für Wohnungsbau soll geschaffen werden. Ein Blick auf die derzeitigen Geschehnisse am Berliner Wohnimmobilienmarkt.

# Der Blick geht nach vorn: neue Arbeitsplätze, neue Quartiere

Die Bevölkerung wächst wieder, und die Wirtschaft zeigt sich resilient. Auch bei der Stadtplanung sind die Signale auf Wachstum gesetzt.

Im nunmehr dritten Jahr wirkt die Corona-Pandemie sich in vielfältiger Weise auf unterschiedliche Lebensbereiche aus. Für den Wohnungsmarkt in Berlin bedeutet das unter anderem: Der Zuzug in die Stadt bleibt vorerst zwar weiterhin gebremst, zieht aber wieder an. Knapp 3.775.500 Einwohnerinnen und Einwohner waren zu Beginn dieses Jahres mit ihrem Hauptwohnsitz in Berlin gemeldet. Damit stieg die Einwohnerzahl im Laufe des vergangenen Jahres um etwa 5.500 Personen. Während bis Ende Juni noch ein leichter Rückgang der Einwohnerzahl verzeichnet werden musste, bekam der Zuzug in der zweiten Jahreshälfte 2021 wieder eine größere Dynamik. Im Vergleich zum ersten Halbjahr nahm die Bevölkerung um etwa 9.400 Personen zu. Nach der Pandemie könnte dieses demografische Wachstum sich wieder deutlich verstärken. Das bedeutet, auch künftig dürfte die Nachfrage das Angebot an Wohnraum übersteigen; voraussichtlich werden Miet- und Kaufpreise entsprechend weiter steigen.

## Eine zentrale Auseinandersetzung wurde geklärt

Die ohnehin große Nachfrage im Umland, in den vergangenen Jahren von den stark steigenden Preisen im Zentrum befeuert, wird durch die Pandemie weiter forciert. So bleibt das Homeoffice bei vielen nach wie vor eine akute Notwendigkeit – und wird sich künftig als Teilzeitmodell etablieren. Dieser Wandel der Arbeitswelt verändert nicht nur in und um Berlin langfristig die Nachfrage nach Wohnraum wie Wohnort: Der geeignete Platz für einen Schreibtisch gewinnt zu Hause an Relevanz, bei der Entfernung zum Arbeitgeber verhält es sich umgekehrt. Wann und in welcher Form sich das private, soziale wie wirtschaftliche Leben wieder in gewohntere Bahnen zurückbewegt, ist noch offen. Eine für den Berliner Wohnungsmarkt zentrale Auseinandersetzung hingegen wurde im vergangenen Jahr geklärt: Das Bundesverfassungsgericht hat den Mietendeckel gekippt, in diesem Rahmen bleibt alles beim Alten. Auch das Vorkaufsrecht der Bezirke wurde



**+589**  
Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021



**+10.892**  
Wanderungssaldo  
2021

## Berlin-Barometer

Stadtbezirk	Einwohner 2021 <sup>1)</sup>	Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> 2020 <sup>2)</sup>	Einwohnerentwicklung 2021 zu 2020 <sup>3)</sup> absolut
Charlottenburg-Wilmersdorf	333.998	4.888	-7.394
Friedrichshain-Kreuzberg	289.014	13.687	-773
Lichtenberg	299.686	5.603	2.849
Marzahn-Hellersdorf	277.639	4.433	3.908
Mitte	385.692	9.507	2.332
Neukölln	327.100	7.089	-845
Pankow	413.168	3.916	2.452
Reinickendorf	265.772	2.908	-351
Spandau	247.396	2.605	1.869
Steglitz-Zehlendorf	307.135	2.846	-1.705
Tempelhof-Schöneberg	348.523	6.433	-1.016
Treptow-Köpenick	280.357	1.628	4.192
<b>Berlin Insgesamt/Durchschnitt</b>	<b>3.775.480</b>	<b>4.112</b>	<b>5.518</b>

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

juristisch gebremst. Wechselt ein Wohnhaus den Besitzer, hat die öffentliche Hand nun deutlich weniger Spielraum, auf die Konditionen einzuwirken – und gegebenenfalls selbst als Käuferin einzuspringen.

### Ein Bündnis und große Projekte

Der Blick geht in Berlin nun nach vorn: Die im Herbst 2021 neu gewählte Landesregierung will ein Bündnis für Wohnungsbau schmieden. Vertreter des Senats, der Bezirke, von privaten, kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen sowie der Zivilgesellschaft sollen hierbei zusammenkommen. Ziel ist eine verbindliche Vereinbarung, um unter anderem schneller neue Wohnungen zu bauen. Auch ganze Stadtviertel werden bereits entwickelt, etwa das Schumacher Quartier am ehemaligen Flughafen Tegel oder die Siemensstadt 2.0 in Spandau, wo neben Wohnungen auch Arbeitsplätze entstehen. Mit großen Projekten, wie dem Bau der Tesla-Fabrik in Grünheide und dem Betrieb des Großflughafens kommt wirtschaftlich eine neue Dynamik in die Region. Dies geht einher mit dem weiteren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur, von der Verlängerung einzelner U- und S-Bahn-Linien bis zur Reaktivierung einer weiteren Bahntrasse, die zum BER führen soll.

### Mehr Erwerbstätige in Berlin: stärkstes Wachstum in Deutschland

Angesichts der anhaltenden Pandemie zeigte die Wirtschaft der Hauptstadtregion sich im vergangenen Jahr resilient: In Berlin waren 18.400 Personen mehr erwerbstätig als im Jahresdurchschnitt 2020, das ist ein Plus von 0,9 Prozent – der stärkste prozentuale Anstieg aller Bundesländer.

Dies ist überwiegend auf die positive Entwicklung in den Dienstleistungsbereichen zurückzuführen, wo ein Plus von einem Prozent verzeichnet werden konnte. Das Segment Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen spielte mit einem Plus von 0,3 Prozent hierbei nur eine geringe Rolle, eine größere hingegen das Baugewerbe mit einem Plus von 0,8 Prozent.

Auch in Brandenburg erhöhte sich die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr, dort um 0,4 Prozent auf 1.124.500 Personen. Im Vergleich der Bundesländer ist dies der drittstärkste prozentuale Anstieg. Wie in Berlin war Dienstleistung hierbei ein Treiber. Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen sind mit einem Plus von 0,7 Prozent präsenter als in Berlin. Das Baugewerbe wiederum verzeichnete ein Plus von 0,2 Prozent.

Wie gut die Hauptstadtregion sich unter den schwierigen Bedingungen des Jahres 2021 behauptet hat, zeigt ein deutschlandweiter Vergleich: Bundesweit blieb die Zahl der Erwerbstätigen nahezu unverändert. In nur vier Bundesländern nahm sie zu, in dreien blieb sie nahezu unverändert, neun mussten einen leichten Rückgang verzeichnen. Während sich am Horizont vage ein Ende der Pandemie abzeichnet, machen sich in der Hauptstadtregion demografisch bereits Aufwärtstrends bemerkbar. Dies wird auch dem Wohnungsmarkt neue Impulse verleihen. ■

## Fakten

Demografische Entwicklung erholt sich langsam

Mietendeckel gekippt, Vorkaufsrecht der Bezirke gebremst

	Arbeitslosenquote <sup>2)</sup> Ø 2021 in %	Bevölkerungsprognose <sup>3)</sup> 2018–2030, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2020	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2020
	8,9	0,3	1.440	1.544
	10,3	4,7	516	1.169
	8,5	7,8	1.783	1.909
	8,3	7,1	3.494	1.701
	12,4	4,1	1.927	1.665
	15,1	1,1	1.089	472
	7,8	11,0	825	1.393
	10,1	4,6	183	771
	11,0	5,7	1.293	359
	6,9	0,7	441	290
	9,4	0,8	886	833
	8,0	9,2	2.655	1.553
	<b>9,8</b>	<b>4,7</b>	<b>16.532</b>	<b>13.659</b>

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

# Hohe Dynamik, vereinzelte Spreizung und ein Nachholeffekt

Ob Miete oder Eigentum: Generell tendieren die Preise des Wohnungsmarktes nach oben, das gilt vor allem für die gehobenen Segmente. Lediglich in einigen Bereichen sind deutliche Differenzierungen zu verzeichnen. In manchen Bezirken gaben die Mieten im unteren Segment nach.

Trotz kurzfristiger Dämpfer durch die Corona-Pandemie und den Mietendeckel gehen die Preise in Berlin wieder nach oben. Deutlicher als etwa in der steigenden Zahl der Erwerbstätigen zeigt sich dies bei den Angebotsmieten. Auf dem Berliner Wohnungsmarkt wirkte sich die Intervention durch den Mietendeckel ebenso kurzfristig aus, wie sie Bestand hatte. Dieser sollte die Mieten für rund eineinhalb Millionen Wohnungen auf dem Stand von Juni 2019 einfrieren, wurde jedoch im April 2021 vom Bundesverfassungsgericht für verfassungswidrig erklärt. Schon bevor der Mietendeckel akut wurde, war der Mietanstieg in der Hauptstadt abgeflacht,

von 2018 auf 2019 stiegen die Preise um ein Prozent. Von 2019 auf 2020 fiel der Median der Angebotsmieten von 10,44 pro Quadratmeter pro Monat auf 10,15 Euro, das entspricht einem Minus von 2,8 Prozent. Seit der Mietendeckel vom Tisch ist, ziehen die Preise im Zuge eines Nachholeffekts entsprechend stärker wieder an: um 3,4 Prozent auf 10,50 Euro. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, wenn auch durch die Corona-Pandemie gedrosselt; geringer Zuzug lässt die Einwohnerzahl nur leicht wachsen. Doch schon bald dürfte Berlin wieder vermehrt Menschen anziehen – und damit die Dynamik auf dem Wohnungsmarkt weiter befeuern.

## Fakten

Anzahl angebotener Mietwohnungen nach wie vor auf niedrigem Niveau  
 — Angebotsmieten steigen wieder in fast allen Bezirken

### Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2021

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		6	12	18	24	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2020 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2020 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2020 in %	
Charlottenburg-W.	3.177	[Bar chart]				7,48–20,62	6,58	2,0	23,44	11,5	13,01	4,5
Friedrichshain-K.	2.548	[Bar chart]				7,02–20,67	6,19	-0,9	22,65	3,0	13,33	1,0
Lichtenberg	3.057	[Bar chart]				5,95–14,00	5,48	-2,0	16,67	7,5	8,47	-6,2
Marzahn-H.	2.407	[Bar chart]				6,00–12,50	5,53	0,9	13,50	1,2	8,27	3,0
Mitte	4.645	[Bar chart]				7,14–22,52	6,53	3,5	25,00	8,0	13,91	0,3
Neukölln	2.191	[Bar chart]				6,45–17,14	6,05	1,7	19,87	13,3	9,91	7,0
Pankow	4.040	[Bar chart]				6,92–19,47	6,04	4,1	21,93	12,8	11,59	10,4
Reinickendorf	2.364	[Bar chart]				6,08–15,12	5,78	1,8	16,67	11,1	8,92	1,0
Spandau	2.731	[Bar chart]				5,95–12,80	5,63	-1,2	14,85	7,8	8,22	-4,0
Steglitz-Zehlendorf	2.113	[Bar chart]				7,50–16,87	6,77	3,5	19,12	9,0	11,01	6,1
Tempelhof-S.	2.538	[Bar chart]				6,62–17,60	6,08	1,3	20,00	6,7	10,29	2,9
Treptow-Köpenick	3.287	[Bar chart]				6,77–16,43	6,17	2,2	18,00	11,5	11,00	7,8
<b>Berlin gesamt</b>	<b>35.098</b>	<b>[Bar chart]</b>				<b>6,45–18,45</b>	<b>5,97</b>	<b>0,3</b>	<b>21,00</b>	<b>6,3</b>	<b>10,50</b>	<b>3,4</b>

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

**Im Vergleich der Top 7: niedriges Mietniveau, starker Anstieg**

Beim Blick auf die sogenannten A-Städte, die sieben größten in Deutschland, ließ sich 2021 lediglich in Köln ein stärkerer Anstieg der Mietofferten beobachten: um 3,6 Prozent auf 12,23 Euro pro Monat und Quadratmeter. Deutlich höher liegen die Angebotsmieten nach wie vor in München

schnittlich 21 Euro aufgerufen. Teurer war es 2021 nur noch in München (26,25 Euro) und Frankfurt am Main (22,00 Euro). In diesem Segment hat der Markt in Berlin eine Dynamik entwickelt wie in keiner anderen Stadt. Von 2020 auf 2021 sind die obersten zehn Prozent der Angebotsmieten um 6,3 Prozent angestiegen, von 2016 bis ins vergangene Jahr um 44,6 Prozent. Der Berliner Mieten-

**0,9**

Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau in %

## „Von den sieben größten deutschen Städten verzeichnete zwischen 2020 und 2021 nur Köln eine stärkere Mietsteigerung als die Hauptstadt.“

**122**

PLZ-Gebiete mit Angebotsmieten über 10 €/m<sup>2</sup>

(18,77 Euro), Frankfurt am Main (14,46 Euro) und Stuttgart (13,99 Euro). Doch auch in Hamburg und Düsseldorf werden mit durchschnittlich 12,40 Euro beziehungsweise 11,20 Euro höhere Preise aufgerufen als an der Spree. In der Gesamtsicht setzt sich damit die Entwicklung der vergangenen Jahre fort: Die Berliner Angebotsmieten bewegen sich im Vergleich der Top 7 zwar noch auf niedrigem Niveau, rücken aber kontinuierlich auf.

Ein anderes Bild zeigt sich im oberen Marktsegment der Offerten auf dem Mietmarkt. Fokussiert man sich auf die obersten zehn Prozent, werden in der deutschen Hauptstadt durch-

deckel bremste übrigens nur sehr eingeschränkt die Dynamik, da die hochpreisigen Angebote vor allem im Neubau offeriert werden, der von den zwischenzeitlichen Einschränkungen ausgenommen war.

**Eigentumswohnungen: Dynamik und Niveau der Preise im Mittelfeld**

Der durchschnittliche Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen liegt in Berlin bei 5.388 Euro pro Quadratmeter. Damit positioniert sich der hiesige Markt über dem in Köln (4.896 Euro), Düsseldorf (5.030 Euro) und Stuttgart (5.349 Euro),

**18,1**

niedrigere Angebotsmieten in Berlin als in Hamburg in %

**Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2021**

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		2k	4k	6k	8k	10k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2020 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2020 in %	Median in €/m <sup>2</sup>	Änd. zu 2020 in %
Charlottenburg-W.	4.385					4.132–9.741	3.752	9,7	11.373	12,6	6.063	6,8
Friedrichshain-K.	3.198					4.194–8.947	3.945	7,2	10.121	14,6	5.785	8,5
Lichtenberg	904					3.306–6.977	3.023	19,5	7.895	16,1	5.467	27,0
Marzahn-H.	334					2.755–6.009	2.514	15,7	6.965	15,0	3.863	14,8
Mitte	3.989					3.897–10.331	3.481	11,4	11.297	5,9	6.216	7,5
Neukölln	1.336					3.350–6.883	3.063	9,2	7.500	10,3	4.737	7,2
Pankow	3.352					3.967–8.454	3.553	10,6	9.765	15,6	5.849	11,5
Reinickendorf	1.256					3.153–6.849	2.882	16,2	7.629	20,4	4.211	9,4
Spandau	1.168					2.796–6.650	2.593	15,7	6.985	11,2	4.122	19,0
Steglitz-Zehlendorf	2.277					3.603–7.429	3.322	6,8	8.573	-0,3	4.951	3,7
Tempelhof-S.	2.639					3.400–7.143	2.933	5,1	8.455	7,0	4.924	4,8
Treptow-Köpenick	1.525					3.145–7.370	2.796	14,7	8.061	7,1	4.772	14,6
<b>Berlin gesamt</b>	<b>26.363</b>					<b>3.593–8.622</b>	<b>3.321</b>	<b>17,4</b>	<b>9.998</b>	<b>12,2</b>	<b>5.388</b>	<b>8,2</b>

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

rangiert aber nach wie vor deutlich unter den Preisen in München (9.533 Euro), Frankfurt am Main (6.953 Euro) und Hamburg (6.290 Euro). Von 2016 bis ins vergangene Jahr stiegen die Kaufpreise in Berlin um 61,3 Prozent. Dynamischer zeigte sich lediglich der Markt in Frankfurt am Main mit 69,7 Prozent. Hamburg und Köln lagen mit 60,7 beziehungsweise 60,5 fast gleichauf.

Doch dieser Anstieg flacht in der deutschen Hauptstadt ab. Von 2020 auf 2021 entwickelten sich die Kaufpreise an der Spree mit einem Plus von 8,2 Prozent im Vergleich zu den anderen A-Städten am schwächsten. Die Dynamik der Kaufpreise im teuersten Zehntel lässt in geringerem Maße nach. Von 2016 bis ins vergangene Jahr stiegen sie um 57,5 Prozent und von 2020 auf 2021 um 12,2 Prozent. Im Vergleich zu den sechs anderen Städten ist dies der dritt- beziehungsweise viertstärkste Anstieg. Mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9.998 Euro pro Quadratmeter im oberen Segment werden in Berlin die vierthöchsten Preise aufgerufen. Während sich Berlin also bei den Mieten schon seit Jahren den anderen A-Städten deutlich annähert, entwickelt sich die Hauptstadt auf dem Eigentumsmarkt in ähnlicher Dynamik wie die anderen sechs – aber eben auch auf einem im Vergleich bereits mittleren Niveau.

**Miete: Beachtliche Spreizung zwischen den Bezirken**

Beim Blick auf die aktuelle Mietpreisentwicklung zeigt sich eine beachtliche Spreizung zwischen den Bezirken. Die Dynamik ist ausgeprägt, allerdings in beide Richtungen. Mit einem Plus von

10,4 Prozent liegt der Median aller Segmente in Pankow bei 11,59 Euro. Es folgen Treptow-Köpenick mit einem Plus von 7,8 Prozent auf 11,00 Euro und Neukölln mit einem Plus von 7,0 Prozent auf 9,91 Euro. Während in Pankow und Neukölln in den zentral gelegenen Ortsteilen die höchsten Preise aufgerufen werden, sind es im Berliner Südosten die Lagen am Rand. Zwei Bezirke verzeichnen deutlich gesunkene Preise: Lichtenberg mit einem Minus von 6,2 Prozent auf 8,47 Euro und Spandau mit einem Minus von 4,0 Prozent auf 8,22 Euro. Die höchsten Mietpreise werden wiederum in den Innenstadtbezirken aufgerufen, sie erhöhten sich dort von 2020 auf 2021 jedoch nur in geringem Maße. Die Angebotsmieten stiegen mit 0,3 Prozent in Mitte am geringsten, liegen aber mit 13,91 Euro pro Quadratmeter nach wie vor an der Spitze. Es folgen Friedrichshain-Kreuzberg mit 13,33 Euro (plus ein Prozent) und Charlottenburg-Wilmersdorf mit 13,01 Euro (plus 4,5 Prozent).

**Im oberen Mietsegment zweistellige Zuwachsraten**

In fünf der zwölf Berliner Bezirke wurden von 2020 auf 2021 zweistellige Zuwachsraten im oberen Segment verzeichnet. Mit 13,3 Prozent ist die Dynamik in Neukölln am größten. Entscheidenden Anteil haben hieran die nördlichen Innenstadtquartiere, seit Jahren angesagte Hotspots. Darunterliegend mit einem Plus von 12,8 Prozent, ist die Situation in Pankow ähnlich: Die zentraler gelegenen Ortsteile, schon seit Längerem bei Neuberlinern wie Familien gefragt, treiben die Preise nach oben. Mit 1,2 Prozent weist Marzahn-Hellers-

**Fakten**

- Angebotsmieten steigen weiterhin, besonders im oberen Marktsegment
- 
- Kein Abflachen der Preisentwicklung bei Eigentumswohnungen
- 
- Steigerungsraten von bis zu 27 Prozent in den Bezirken
- 
- Deutliche Steigerungen im unteren Marktsegment

**Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2021**

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Segment:	
		2k	4k	6k	8k	10k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änderung zu 2020 in %		
Charlottenburg-W.	69						2.190–9.281	4.318	-9,6	Unteres und oberes Segment: 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.	84						2.500–6.672	4.031	5,5	
Lichtenberg	58						2.439–5.520	3.411	5,8	
Marzahn-H.	47						2.284–5.057	3.161	9,3	
Mitte	89						1.512–7.097	3.500	-5,0	
Neukölln	108						2.438–5.611	3.543	21,6	
Pankow	112						2.197–5.435	3.624	8,7	
Reinickendorf	83						2.523–5.168	3.219	5,2	
Spandau	84						2.219–4.734	2.968	5,3	
Steglitz-Zehlendorf	83						2.403–7.199	4.072	2,9	
Tempelhof-S.	94						2.500–4.641	3.493	8,7	
Treptow-Köpenick	121						1.955–5.331	3.621	16,3	
<b>Berlin gesamt</b>	<b>1.032</b>						<b>2.286–5.863</b>	<b>3.597</b>	<b>9,1</b>	

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

dorf die geringste Preissteigerung auf und bleibt mit monatlich 13,50 pro Quadratmeter in diesem Segment am günstigsten.

5,97 Euro werden im Berliner Durchschnitt nettokalt pro Monat und Quadratmeter im unteren Segment aufgerufen, weniger als im geförderten Wohnungsbau: Neue Sozialwohnungen werden zu einer anfänglichen Miete von 6,50 Euro

mit 5.467 Euro an fünfter Stelle im Mittelfeld. Mit 6.216 Euro (plus 7,5 Prozent) steht Mitte an der Spitze, dicht gefolgt von den Innenstadtbezirken Charlottenburg-Wilmersdorf (6.063 Euro) sowie Friedrichshain-Kreuzberg (5.785 Euro).

Erheblich stärker noch als das obere Marktsegment mit 12,2 Prozent ist das untere mit 17,4 Prozent bei den Preisen gestiegen. In beiden



**3,6**

Fertigstellungen in MFHs je 1.000 Einwohner 2020

## „Mit einer Steigerung von über 8 Prozent gegenüber dem Vorjahr durchbrachen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2021 im Mittel die Schwelle von 5.000 €/m<sup>2</sup>.“



**+77**

Preissteigerung (Median) für ETWs seit 2015 in %

an Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins vergeben. Lediglich in zwei Bezirken wird diese Marke bei den günstigsten zehn Prozent der Mietwohnungen überschritten, in Steglitz-Zehlendorf (6,77 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (6,58 Euro). Fallende Preise in diesem Segment wurden von 2020 auf 2021 in drei Bezirken verzeichnet. Neben Lichtenberg (minus zwei Prozent) und Spandau (minus 1,2 Prozent) überrascht in dieser Reihe Friedrichshain-Kreuzberg (minus 0,9 Prozent) als gefragter Innenstadtbezirk.

Auffällig ist bei den Mieten die unterschiedliche Entwicklung des unteren im Vergleich zum oberen Marktsegment. Die günstigsten Mieten stiegen im Median lediglich um 0,3 Prozent auf monatlich 5,97 Euro pro Quadratmeter, die teuersten um 6,3 Prozent auf durchschnittlich 21,00 Euro. Dass diese Spanne größer wird, war schon in den vergangenen Jahren zu beobachten. Schon von 2019 auf 2020, also bevor der Mietendeckel kurzzeitig in Kraft trat, hatten die Preise im unteren Segment sogar um 0,9 Prozent nachgegeben – während sie im oberen Segment um 7,3 Prozent gestiegen sind. Mit dem nunmehr leichten Plus bei den günstigsten zehn Prozent der Mieten – und zugleich etwas gebremstem Wachstum bei den teuersten Angeboten – entschleunigt sich die Spreizung ein wenig.

### Preise für Eigentum steigen deutlich stärker als Mieten

Mit einem Plus von 8,2 Prozent, auf durchschnittlich 5.388 Euro pro Quadratmeter, sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin von 2020 auf 2021 deutlich stärker gestiegen als die Angebotsmieten. Auffällig sind hierbei eben jene zwei Bezirke, in denen die Entwicklung der Mieten im selben Zeitraum ein deutliches Minus verzeichnete: Lichtenberg mit einem Plus von 27 Prozent und Spandau mit einem Plus von 19 Prozent. Trotz zweitstärkster Dynamik im Berliner Westen bleibt Spandau mit 4.122 Euro pro Quadratmeter der günstigste Bezirk. Lichtenberg liegt

sticht Reinickendorf mit einem Plus von 20,4 beziehungsweise 16,2 Prozent hervor. Mit einem Median von 7.629 Euro pro Quadratmeter im oberen und 2.882 Euro im unteren Segment zählt Reinickendorf zwar nach wie vor zu den günstigeren Bezirken. In den deutlichen Preissteigerungen spiegelt sich unter anderem jedoch wider, dass ehemals lärmbelastete Lagen nach der Schließung des Flughafens Tegel nun deutlich an Qualität gewonnen haben.

### Mehrfamilienhäuser: Anstieg der Preise in Neukölln um über 20 Prozent

Die Preisentwicklung der Verkaufsangebote für Mehrfamilienhäuser weist ebenfalls eine markante Spreizung im Vergleich zwischen den Bezirken auf. Berlinweit kostet der Quadratmeter im Schnitt 3.597 Euro, von 2020 auf 2021 entspricht das einem Plus von 9,1 Prozent. Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte hingegen verzeichneten ein Minus von 9,6 beziehungsweise fünf Prozent. Mit durchschnittlich 4.318 Euro pro Quadratmeter liegen die Preise in der City West auch damit noch über denen in allen anderen Bezirken. Mitte belegt mit 3.500 Euro einen Platz im unteren Mittelfeld. Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die größten Wohnbestände sich in Plattenbauten rund um den Alexanderplatz sowie in den Ortsteilen Gesundbrunnen und Wedding befinden, wo die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften das Geschehen dominieren.

In Neukölln stieg die Höhe der Angebote um 21,6 Prozent. Der Preis pro Quadratmeter liegt mit 3.543 Euro dennoch leicht unter dem berlinweiten Median. Auch hieran zeigt sich, dass der Norden Neuköllns, wo die Mehrfamilienhäuser dominieren, sich rasant vom verrufenen sozialen Brennpunkt zum angesagten Szenekiez wandelt. Lediglich Treptow-Köpenick weist mit 16,3 Prozent eine annähernd ähnliche Steigerung der Preise auf und liegt mit durchschnittlich 3.621 Euro ein wenig höher. Im Südosten sind nicht zuletzt die Nähe zum BER und zum Standort der künftigen



**28**

Portfolio-Transaktionsvolumen 2021 in Mrd. €

Tesla-Fabrik Treiber dieser Entwicklung. So geht auch hier die allgemeine ökonomische Dynamik mit der des Wohnmarktes Hand in Hand.

**Markt nimmt wieder Fahrt auf**

Nachdem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 sowie das im Vergleich zum Vorjahr fehlende hochpreisige Neubausegment kurzfristig zu Preisrückgängen geführt hat, ziehen die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser wieder deutlich an. In einer vorläufigen Analyse für das erste Halbjahr 2021 weist der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin in diesem Segment einen Anstieg um elf Prozent auf. Der mittlere Kaufpreis für Wohn- und Geschäftshäuser lag bei etwa 2.300 bis 2.400 Euro pro Quadratmeter, für Mietwohnhäuser im Bestand geringfügig höher. Gemäß Angaben der vorläufigen Analyse wurden im ersten Halbjahr 2021 insgesamt 406 Wohn- und Geschäftshäuser gehandelt, davon 227 reine Mietwohnhäuser. Im vergleichbaren Vorjahreszeitraum waren es nur 149 Mietwohnhäuser – ein Plus von 52 Prozent. Der in den Vorjahren verzeichnete Trend rückläufiger Fallzahlen hat sich somit umgekehrt. Ein ähnliches Muster zeichnet sich bei den Eigentumswohnungen ab, wo der Anstieg der Angebotszahlen mit einem Plus von 42 Prozent jedoch etwas geringer ausfiel. Entsprechend wurde ein im Vergleich zum Vorjahr deutlich höherer Geldumsatz verzeichnet: Bei den Wohn- und Geschäftshäusern stieg er mit 83 Pro-

zent deutlich an, bei den Eigentumswohnungen beläuft sich der Anstieg auf 66 Prozent. Damit haben sich Preise und Umsätze bei den Wohn- und Geschäftshäusern wieder dem Niveau des Jahres 2019 angenähert, die Entwicklung der Preise für Eigentumswohnungen setzt den Trend früherer Jahre mit Ausnahme des Jahres 2020 weiter fort. Zusammenfassend stellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte fest, dass der Berliner Immobilienmarkt wieder an Fahrt aufnimmt.

**Rekordjahr am Berliner Transaktionsmarkt**

Nach Recherchen von CBRE wurden in Berlin 2021 Portfoliotransaktionen und Forward Deals (jeweils ab 50 Wohneinheiten) mit einem Volumen von mehr als 28 Milliarden Euro gehandelt (Anmerkung der Redaktion: im Vergleich zur CBRE Pressemitteilung vom 6. Januar 2022 wurden im Nachgang noch weitere Deals erfasst).

Gegenüber den Vorjahren mit 2,2 bis 6,6 Mrd. Euro Investitionsvolumen pro Jahr ist dies ein absoluter, neuer Rekord, der durch drei einzigartige Transaktionen zustande kam: die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia, bei der alleine in Berlin etwa 110.000 Wohneinheiten gehandelt wurden und im Zuge dessen ca. 14.700 Wohnungen an die Wohnungsgesellschaften HOWOGE, Degewo und Berlinovo des Landes Berlin abgegeben wurden sowie der Ankauf des Akelius Portfolios durch Heimstaden, die sich mit dem Zukauf der mehr als 14.000 Wohnungen

**Fakten**

- MFH-Angebotspreise bereits in drei Bezirken über 4.000 €/m<sup>2</sup>
- 
- Preissteigerung verdoppelt im Vergleich zum Vorjahr
- 
- Transaktionsvolumen verzeichnet Rekordergebnis
- 
- Ungebrochenes Investoreninteresse am Berliner Markt

**Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2021**

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Vonovia <sup>1)</sup>	Deutsche Wohnen	110.000	vertraulich
Heimstaden <sup>1)</sup>	Akelius	14.040	vertraulich
Land Berlin	Deutsche Wohnen	10.700	1.650
Land Berlin	Vonovia	4.000	810
CBRE IM	Hines	660	vertraulich
<b>Degewo</b>	<b>KW-Development</b>	<b>580</b>	<b>163</b>
WBM	immoba Liegenschaften	580	94
<b>Quantum</b>	<b>Instone / OFB</b>	<b>540</b>	<b>135</b>
Degewo	Orlando Real Berlin	510	97
Covivio	Threestones Capital	490	130
Domicil <sup>1)</sup>	Swiss Life	450	vertraulich
ARES / Forte <sup>1)</sup>	vertraulich	370	vertraulich
Mähren	Harry Gerlach & Söhne	330	63
BlueRock Group	vertraulich	330	112
CBRE IM	Lakeward Management	140	vertraulich

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



(Berliner Anteil) weiter am Berliner Markt etablieren konnten.

Nach dem Aus des Berliner Mietendeckels und der politischen Neuordnung nach den Wahlen sind einige Investoren weiterhin vorsichtig hin-

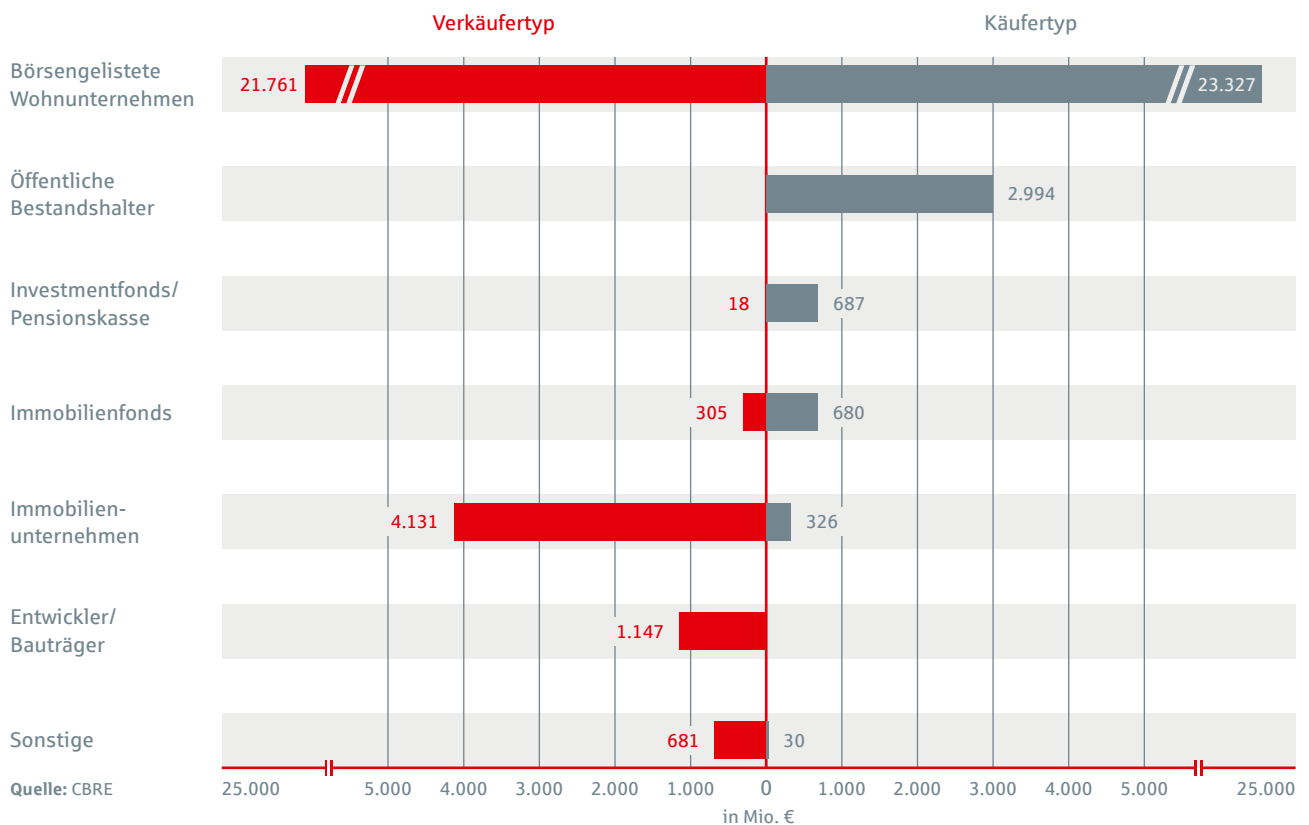
Forward Deals und Neubauten. Die Nachfrage übersteigt das Angebot der zum Kauf angebotenen Immobilien weiterhin deutlich, sodass das Berliner Umland integraler Bestandteil des lokalen/regionalen Marktes ist. Analog zur Corona

## „Das Investoreninteresse an Berliner Wohnimmobilien ist weiterhin ungebrochen. Einzelne Großdeals sorgten 2021 für ein Rekordjahr am Berliner Transaktionsmarkt.“

sichtlich der Konstanz der Berliner Wohnungspolitik, insgesamt jedoch ist das Investoreninteresse an Berliner Wohnimmobilien, im Neubau und bei Bestandsimmobilien, ungebrochen. Stärker regulierte Investoren präferieren aktuell bei der Umsetzung der ESG Richtlinien den Ankauf von

Krise scheint auch in Zeiten geopolitischer und damit ökonomischer Unsicherheiten die Assetklasse Wohnen – als maßgeblicher Baustein der Grunddaseinsvorsorge – als sichere Kapitalanlage nahezu alternativlos. ■

### Volumen Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2021 nach Käufer-/Verkäufer typ



# Städte für Menschen

Wir stellen den Stadtplanerinnen und Stadtplanern von Gehl Fragen zu den aktuellen Themen und Herausforderungen rund um die Stadtentwicklung und -planung.

## Was bedeutet „die menschliche Dimension“ als Grundprinzip für die Konzeption der Stadtplanung bei Gehl?

Für uns bei Gehl ist die menschliche Dimension bzw. der menschliche Maßstab die Grundlage all unseres Denkens und Handelns. Durch die Fokussierung der Stadtplanung auf den menschlichen Maßstab, auf die Empfindungen, Bewegungen, Interessen und Verhaltensweisen von Menschen sowie ihre Interaktion mit der Umgebung ermöglicht man die Gestaltung von Räumen, die im Einklang mit dem täglichen Leben der Menschen stehen und dieses aktiv fördern. Das klingt erst einmal nach einem sehr einfachen Konzept, es wurde allerdings oftmals bei der Komplexität von Planungs- und Gestaltungsprojekten sowie den verschiedenen damit verbundenen Multistakeholder-Interessen nicht berücksichtigt. Ganz gleich, ob es darum geht, eine Vision für ein Stadtgebiet zu entwickeln, die den Menschen in den Mittelpunkt stellt, zu analysieren, was in einer Stadt bereits an öffentlichem Leben vorhanden ist, oder Strategien zu erarbeiten, durch die sanfte Mobilität in Stadtgebieten florieren kann – wir arbeiten daran, die menschliche Perspektive und das Gefühl, das ein Ort vermittelt, in den Vordergrund zu rücken.

## Wie gestaltet man Städte lebendig, sicher, nachhaltig und gesund?

Es gibt sicherlich kein Patentrezept für die Transformation von Städten. Doch aus eigener Erfahrung wissen wir, dass man als erste Regel des Wandels hin zu lebendigeren, sichereren, nachhaltigeren und gesünderen Lebensräumen definieren muss, was einem selbst wichtig ist. Was meinen wir damit? Auf der ganzen Welt waren Städte beispielsweise jahrzehntelang in erster Linie auf die Fortbewegung und den fließenden Verkehr von Fahrzeugen ausgerichtet. Wir haben unzählige Datensätze, die uns Aufschluss darüber geben, wo, wann und wie schnell (oder langsam) sich Fahrzeuge fortbewegen und wir haben unser Straßenbild angepasst, um diese Verkehrsflüsse zu optimieren. Gleichzeitig verfügen wir nicht über einen ähnlich großen Datenbestand zu Menschen oder zum öffentlichen Leben – die Kernelemente von Städten. Wenn wir also eine Stadt zum Wohle der Menschen verändern und gleichzeitig Orte gestalten wollen, die nachhaltige, gesunde oder soziale Entscheidungen begünstigen, dann müssen wir zunächst die Menschen und das öffentliche Leben in unseren Städten und Vierteln in den Blick nehmen. Indem wir uns anschauen,



wer sich zu welcher Zeit und zu welchem Zweck in einem öffentlichen Raum befindet oder nicht befindet, und dabei gleichzeitig gute und schlechte physische Bedingungen eines Ortes bestimmen, können wir feststellen, anhand welcher Kriterien ein Raum als sicher oder unsicher wahrgenommen wird. Wir können außerdem Vermutungen darüber anstellen, aus welchen Gründen Menschen öffentliche Verkehrsmittel nutzen oder meiden, und sehen, wann sie verstärkt lokale Geschäfte besuchen und wann weniger. Dies gibt uns letztlich Aufschluss darüber, durch welche physischen Veränderungen gewünschte Verhaltensweisen oder neue Gewohnheiten und Routinen gefördert werden können. All das können wir jedoch nicht konsequent und auf strategischem Wege erreichen, ohne dass wir vorher definieren, was uns wichtig ist.

## Können die von Ihnen angeführten Prinzipien der Stadtplanung in Städten überall auf der Welt gleichermaßen angewandt werden oder gibt es regionale bzw. kulturelle Besonderheiten zu beachten?

Prinzipien der Stadtplanung, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, sind insofern universell, als wir als Menschen die gleichen Grundbedürf-

Henriette Vamberg ist Managing Director bei Gehl in Kopenhagen und verantwortlich für Strategie, Gestaltung, öffentliches Leben und Change Making Services in einem urbanen Kontext. Henriette nimmt eine wichtige Rolle bei der Verknüpfung von öffentlichen und privaten Interessen in der Stadtentwicklung ein und konnte zu umfassenden Veränderungen in Städten wie Sydney, Melbourne und Kopenhagen beitragen. Gehl ist seit über 15 Jahren in Deutschland tätig und hat zuletzt Projekte in Berlin, Hamburg, Mannheim und Nürnberg umgesetzt.

nisse und Wünsche teilen, wenn es beispielsweise um soziale Beziehungen und Gemeinschaft oder um das Recht auf öffentlichen Raum, Licht, saubere Luft und den Zugang zur Natur geht. Für viele Städte stellt die Bereitstellung solcher Notwendigkeiten trotz unseres Fortschritts noch immer eine Herausforderung dar. Zudem zeigt uns der steigende Druck, der auf öffentliche Räume aufgrund der Klimakrise ausgeübt wird, dass Stadtplanungskonzepte, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, wichtiger denn je sind. Außerdem ist eine Stadtentwicklungsstrategie

fen, die Umgestaltung des Hafenviertels von der industriellen zur Freizeitnutzung, die Förderung von Aktivitäten im Freien und des Radverkehrs sowie verbesserte Anbindungsmöglichkeiten im öffentlichen Nahverkehr sind nur einige Beispiele, auf die auch weiterhin Wert gelegt wird.

Andere Städte wie beispielsweise Wien haben weitere interessante Elemente zu bieten. So hat das dortige Wohnrecht Möglichkeiten zur Entwicklung verschiedener Arten von Wohnbeständen und zur Förderung einer echten Vielfalt von Menschen in verschiedenen Stadtteilen

## „Eine lebenswerte Stadt ist wie eine gute Party. Die Leute bleiben dort länger als sie müssten.“

oder Konzeption ungeeignet, wenn sie kein Verständnis von regionalen und kulturellen Nuancen aufweist. Kontextuelle Unterschiede in Bezug auf geschlechtsspezifische Erwartungen, Herkunft, Alter, den sozioökonomischen Status bis hin zu kulturellen Traditionen bei Ernährung, Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, sozialen Kontakten und der vermeintlichen sozialen Stellung – all das beeinflusst die Art, wie sich ein öffentlicher Raum und das dort zu erwartende öffentliche Leben gestalten. Daher arbeiten wir mit Städten und lokalen Partnern zusammen und fördern die Analyse des öffentlichen Raums und des öffentlichen Lebens, um diese Nuancen zu erkennen und in alle potenziellen Pläne oder Anpassungen bezüglich des öffentlichen Raums zu integrieren.

### Welche Städte setzen Ihre Prinzipien der Stadtplanung aufgrund ihrer Geschichte oder ihres Wandels am besten um?

Wir nehmen oft Kopenhagen als Beispiel. Das liegt nicht daran, dass wir mit unserer Heimatstadt angeben möchten. Vielmehr ist Kopenhagen einfach eine Stadt, die für die Mehrheit ihrer Einwohner\*innen der passende Ort ist. Viele vergessen dabei, dass Kopenhagen mit Krisen und einem drohenden Bankrott zu kämpfen hatte, bevor es zu einer der lebenswertesten Städte der Welt avancierte. Da die Stadt mit keinerlei spektakulären natürlichen oder beeindruckenden städtebaulichen Besonderheiten aufwarten konnte, musste hier ein starker Fokus darauf gelegt werden, Kopenhagen für Familien und Fachkräfte wieder interessant zu machen. Ein starker Planungsrahmen und eine entsprechende Planungskultur ermöglichten eine konsequente Konzentration auf den Aufbau einer hochwertigen physischen und sozialen Infrastruktur, die das tägliche Leben der Menschen unterstützt. Die Anpassung des Gebäudebestands im Laufe der Zeit, die Öffnung und Zusammenlegung von Innenhö-

geschaffen. München ist auch ein interessantes Beispiel mit einem gut ausgebauten Netzwerk von öffentlichen Räumen, einem ausgefeilten öffentlichen Nahverkehrssystem und einer wachsenden Fahrradkultur.

### Automobilität gegen Fußgänger\*innen und Fahrräder: Wie können Verhaltensweisen von Menschen hin zu nachhaltigeren Arten der Mobilität verändert werden?

Wir müssen uns zuallererst bewusst machen, dass dies nur durch allmählichen Wandel erreicht werden kann. Das Auto als Feindbild bildet keinen progressiven Rahmen für die notwendigen Veränderungen bezüglich Mobilität in unseren Städten. Wir sollten zudem die tief in den Leben vieler Menschen verankerte Notwendigkeit des Autos nicht einfach abtun, ohne gleichzeitig legitime und schlüssige Alternativen in Sachen Mobilität aufzuzeigen. Was ich damit meine, ist, dass Radwege allein das Massenverhalten der Menschen nicht verändern werden. Zumindest nicht in dem Maße, dass wir dadurch die nötigen räumlichen und ökologischen Veränderungen in Stadtzentren sehen.

Mobilität ist Kultur, sie ist abhängig von ganzheitlichen Lösungen, Kosten, Komfort und kultureller Akzeptanz. Eine nachhaltigere Mobilitätskultur ist daher ebenso eine Frage der integrierten Stadtentwicklung. Dabei geht es darum, herauszufinden, welche Wege Menschen zurücklegen müssen und warum sie sie zurücklegen, und anhand dessen eine Infrastruktur zu planen, die diese Bedürfnisse auf alternative Arten und Weisen erfüllt. Push- und Pull-Strategien in Kombination mit einer hochwertigen und priorisierten Infrastruktur für Radfahrer\*innen und Fußgänger\*innen, speziell angelegte „grüne“ Strecken, erstklassige Radschnellwege, Sicherheit auf der Straße, öffentliche Parkplätze für Fahrräder und Mikromobilität; koordinierte gemeinsame Nutzung von

Fahrrädern/Mikromobilität/Zug/Kartenverkauf für Busse und Transportkompatibilität, Unterstützung für Unternehmen durch Umkleide- und Duschköglichkeiten, angemessene Parkgebühren für Autos, moderne Richtlinien für Parkplätze pro Wohnung, autofreie Zonen, Car-Sharing-Programme... und das ist noch lange nicht alles!

Man darf zudem nicht vergessen, dass dies sowohl eine Frage der Verwaltung als auch eine Frage der physischen Infrastruktur ist. Auf die kleinen Details kommt es beim Mobilitätsverhalten besonders an. Wenn man also Menschen davon überzeugen möchte, sich mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad fortzubewegen, dann müssen das Kosten-Nutzen-Verhältnis und das Erlebnis besser werden als der Komfort, den man hat, wenn man schnell und einfach in sein eigenes Auto steigt. Daher machen die Instandhaltung der Infrastruktur, der Wetter-

Verkehrskorridore vermehrt auf den öffentlichen Verkehr und sanfte Mobilität setzen, wird der natürliche Übergang von Transitknotenpunkten zu kommunalen Knotenpunkten sichtbar, die eine normale zwischenmenschliche Interaktion und die Entstehung charakteristischer lokaler Gegebenheiten in den Bereichen Handel, Ernährung, Sport, Kultur und Freizeit begünstigen – all das trägt zur Schwächung der gewohnten, kulturellen und räumlichen Dominanz des Autos bei.

**Haben Sie irgendeine Verbindung zur Fridays for Future-Bewegung? Welchen Einfluss hat der Klimawandel auf Ihre Arbeit und Ihre Ideen?**

Wir stehen in keiner direkten Verbindung mit Fridays for Future, unterstützen aber die Ziele der Bewegung. Wir bei Gehl gehen den Klimaschutz

## „Stadtplanungskonzepte, die den Menschen in den Mittelpunkt stellen, sind wichtiger denn je.“

schutz, die Durchsetzung von ausgewiesenen Lade- und Haltezonen sowie komfortable und sichere Umleitungen für Fußgänger\*innen und Radfahrer\*innen bei Straßenbauarbeiten einen großen Unterschied, wenn es darum geht, Menschen zu ermutigen, trotz nicht optimaler Bedingungen weiterhin mit dem Rad zu fahren. Wie mein Kollege Jeff Risom sagt: „Die komfortable Lösung muss zur nachhaltigen Lösung werden.“

**Was ist Ihre Meinung zum Entwicklungsmuster der Suburbanisierung und welche Maßnahmen sollten wir ergreifen, um weniger vom Auto abhängig zu sein?**

Die Suburbanisierung und die Abhängigkeit vom Auto müssen nicht unbedingt in einem direkten Zusammenhang stehen. Beispielsweise können durch eine transit-orientierte Entwicklung (transit-oriented development, TOD) positive Veränderungen und Investitionen in den Vororten bewirkt werden, ohne die Abhängigkeit vom Auto von vornherein in Stein zu meißeln. Auch hier gewährleistet eine umfassende Planung unter Einbeziehung von Wohnungsbau, Arbeitsplätzen, Lebensqualität und des öffentlichen Personennahverkehrs, dass mehr Menschen auch sinnvollere Möglichkeiten haben, ihr tägliches Leben und ihre Gewohnheiten zu gestalten. Die zunehmende Dichte bringt Vorteile mit sich, wie der weltweit verbreitete Trend der „15-Minuten-Stadt“ und die zunehmende Fokussierung auf das Leben vor Ort zeigen, angetrieben von einer „Home-Office-Kultur“, die sich im Zuge der globalen Pandemie herausgebildet hat. Wo relevante

in Form eines integrierten Gestaltungskonzepts an. Wir sehen Straßenbilder nicht als monofunktionale Verkehrskorridore, sondern als „lebendige Straßen“, die aktive Mobilität, Biodiversität, Wasserwirtschaft, Licht und Beschattung, Lärmfaktoren, soziale und Freizeitaktivitäten sowie Lebensmittellandschaften und hyperlokale Luftverschmutzung umfassen. Man sollte Vorschläge für urbanen Wandel immer aus verschiedenen datengestützten Perspektiven betrachten, um Widersprüche in Bezug auf die jeweiligen Umweltbelastungen zu vermeiden. In Kopenhagen haben wir uns beispielsweise kürzlich mit der Frage befasst, wie Straßengestaltung und Programmplanung Hand in Hand gehen und eine Ernährungsweise unter jungen Bewohner\*innen fördern können, die der Gesundheit des Planeten zuträglich ist, eine sogenannte Planetary Health Diet. Zudem haben wir in London die Luftverschmutzung vor Ort an den wichtigsten Strecken und Orten des täglichen Lebens von Kindern und deren Betreuer\*innen analysiert, um auf dieser Grundlage ein entsprechendes klimafreundliches Straßenbild zu konzipieren.

**Hatte Covid-19/Corona Auswirkungen auf Ihre Denkweise in Bezug auf Stadtplanung?**

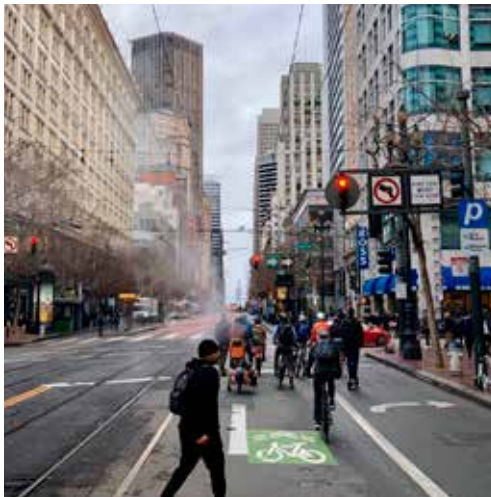
Die Pandemie hat die Art, wie wir und unsere Kunden über urbanen Wandel sprechen, stark verändert. Die Dringlichkeit und die schnelle Anpassung von Stadtzentren und Straßenbildern zur Ermöglichung neuer Verhaltensweisen während des Lockdowns beseitigten im Endeffekt vorherige Schwierigkeiten, die einem Wandel

im Weg standen, und zeigten den Wert raschen Handelns auf. Wir sehen jetzt die Auswirkungen dieses raschen Handelns, da wir uns gerade in einer Übergangsphase von diesen schnellen, taktischen Reaktionen hin zu langfristigen Wiederherstellungsstrategien befinden. Generell könnte man sagen, dass viele Städte weniger risikoscheu und gleichzeitig offener gegenüber vorläufigen Maßnahmen als Methoden des Anstoßes von langfristigen Wandel geworden sind. Eine zweite Folge der Pandemie war natürlich zudem die Tatsache, dass das Gesundheitswesen als treibende Kraft in der Stadtentwicklung, im öffentlichen Raum und im Dienstleistungsbereich ins Blickfeld gerückt ist. Dazu gehört auch, dass zuvor unberücksichtigte Aspekte wie Einsamkeit, soziale Beziehungen und mentale Gesundheit nun wichtige Faktoren im Planungsdiskurs darstellen.

### Wie können Immobilieninvestoren zu einem sozialeren Stadtraum beitragen?

Private Akteure spielen bei der Frage, wie vielfältig, sozial und zugänglich unsere Städte sind, eine sehr wichtige Rolle. Investitionen in unterschiedliche Typologien, öffentlicher Raum, der

über Grundstücksgrenzen hinausgeht, und die Räume dazwischen fördern die Errichtung attraktiver gemeinsam nutzbarer Räume, die für alle zugänglich sind, und sind deshalb wichtig für die Schaffung inklusiver und gesunder Stadtviertel. Gleichzeitig ist dies für die meisten Bauprojekte wirtschaftlich sinnvoller, sei es durch eine erhöhte Nutzung oder einfach durch eine attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raumes an und zwischen den Grundstücksgrenzen. Eine Abstimmung mit Immobilieninvestoren und Grundeigentümern ist der Schlüssel zur Schaffung eines einheitlichen öffentlichen Raumes und, sofern angebracht, von dynamischen, lebendigen Orten für die Zusammenkunft von Menschen. Wir sprechen mit Investoren und Grundstückseigentümern auch verstärkt darüber, auch Raum für Unvorhergesehenes zu lassen. Es mag gängigen Meinungen in Immobilienkreisen widersprechen, aber in bestimmten Fällen sind es genau diese ungeplanten Räume, in denen der spontane, lokale und gemeinschaftliche Zauber entsteht! Wir sollten die Immobilienbranche ermutigen, dies zu berücksichtigen und mit öffentlichen Räumen großzügig umzugehen. ■



#### Market Street in San Francisco

Gehl beteiligte sich an der Umgestaltung der Market Street, San Franciscos (USA) geschäftigster Verkehrsachse. Neben einer Umfrage zum Leben im öffentlichen Raum, um die potenziellen Funktionen der Straßen zu untersuchen, gestalteten sie ein „Better Market Street“-Konzept und lieferten der Stadt Gestaltungsvorschläge zur Umsetzung. Schließlich trug Gehl zum Evaluierungsbericht des „Better Market Street“-Prototyps bei, der Beobachtungen, Umfrageanalysen und Online-Interviews umfasst.



#### Masterplan für Huechuraba

Gehl lieferte für die Gemeinde Huechuraba im Verflechtungsraum von Groß-Santiago, Chile, einen Masterplan einschließlich eines strategischen Rahmens für den öffentlichen Raum sowie Typologiestudien, um einen neuen Stadtbezirk mit einem vernetzten öffentlichen Raum zu kreieren. Der Masterplan vereint die Stadt, bestehende Quartiere sowie ländliche und gebirgige Landschaften mit einem besonderen Verständnis der Nutzung der einzigartigen Ökologie des Standorts.

# Berlins Wohnbestand wächst kontinuierlich, doch die Dynamik beim Neubau flacht ab

An der Peripherie wird deutlich mehr gebaut als innerhalb des S-Bahn-Rings. Neue Mietwohnungen dominieren das Geschehen, was vor allem für den Osten gilt. Eigentum wiederum ist im Zentrum präsenter als am Rand, abgesehen vom Südwesten und Norden. Treptow-Köpenick sticht in mehrerlei Hinsicht aus dem Berliner Gesamtbild heraus.

Für den diesjährigen Wohnmarktreport wurden 282 Projekte eruiert. Diese Neubauvorhaben befinden sich in der konkreten Planung, stehen kurz vor Baubeginn oder werden bereits realisiert. Die Zahl der Wohnungen, die hierbei entstehen, beläuft sich auf 44.850. Wie schon in den vergangenen Jahren zu beobachten war, dominierte auch 2021 der Bau von Mietwohnungen das Geschehen, während Eigentumswohnungen quantitativ eine geringere Rolle spielen. Rund 73 Prozent der neuen Einheiten sollen künftig als Mietobjekte auf den Markt kommen. Das sind mehr als 2019 (da waren es gut zwei Drittel) und entspricht in etwa dem Verhältnis von 2020. Dieses Gefälle zwischen Miete und Eigentum fällt künftig voraussichtlich noch größer aus. Denn von den etwa 27 Prozent, die als Eigentumswohnungen deklariert sind, wird ein Teil als Anlageobjekt erworben und dann ebenfalls vermietet.

## 81 Prozent der projektierten Wohnungen außerhalb des S-Bahn-Rings

Ein weiterer Trend, der sich bereits in den vergangenen Jahren beobachten ließ, setzte sich 2021 ebenfalls fort: Rege Neubautätigkeit zeigt sich nicht nur im Zentrum, sondern verstärkt auch in den Randlagen. 209 der 282 erfassten Projekte befinden sich außerhalb des S-Bahn-Rings, damit entstehen dort rund 81 Prozent der Neubauwohnungen. Um 115.152 Einheiten ist der Berliner Wohnungsbestand seit 2010 gestiegen, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Mitte des vergangenen Jahres mitteilte. Das entspricht einem Plus von 6,2 Prozent. Von 2019 auf 2020 hat der Bestand sich in allen Berliner Bezirken erhöht, am stärksten am östlichen Stadtrand: in Marzahn-Hellersdorf (um 1,4 Prozent auf 141.557 Wohnungen), Lichtenberg (um 1,2 Prozent auf 159.715) und Treptow-Köpenick (um 1,2 Prozent

auf 148.004). Am geringsten wuchs der Bestand in den Westberliner Bezirken Steglitz-Zehlendorf und Neukölln: mit 0,1 Prozent auf 158.903 beziehungsweise 0,3 Prozent auf 165.679 Einheiten. Über die meisten Wohnungen verfügt Pankow (plus 0,7 Prozent auf 221.718), der Bezirk mit der höchsten Einwohnerzahl, gefolgt von Mitte (plus 0,8 auf 204.494) und Charlottenburg-Wilmersdorf (plus 0,8 auf 188.396). Über den geringsten Wohnungsbestand verfügen Spandau (plus 0,5 auf 121.704) und Reinickendorf (plus 0,5 auf 132.591).

## Fast 22 Prozent des gesamten Volumens in Treptow-Köpenick

Auch bei den aktuellen, für diesen Report untersuchten Projektentwicklungen zeigt sich, dass die Dynamik am östlichen Stadtrand ungebrochen bleibt. Mit 9.720 avisierten Wohnungen ragt insbesondere Treptow-Köpenick vor allen anderen Bezirken heraus. Dies entspricht fast 22 Prozent des Gesamtberliner Volumens. Der Schwerpunkt liegt auch hier mit 7.730 Wohnungen im Segment Miete. Von den 47 erfassten Projekten haben private Träger 29 initiiert. Sechs der dort projektierten Objekte werden nach Fertigstellung 500 oder mehr Wohnungen umfassen. Damit ragt der Südosten auch in dieser Kategorie heraus. In ganz Berlin wurden 16 Projekte dieser Größenordnung erfasst, in keinem der anderen Bezirke mehr als drei. Weitere neun Projekte im Bezirk sind mit bis zu 499 Wohnungen geplant, acht mit bis zu 199 sowie 24 mit weniger als 100. Mit Apartments von 17 Quadratmetern werden dort die kleinsten Einheiten errichtet, die Angebote umfassen aber auch Wohnungen bis zu 174 Quadratmetern. Die Spanne der Kaufpreise reicht von 4.000 bis 11.200 Euro pro Quadratmeter und liegt damit deutlich unter den Offerten in den



**+33,7**

Anstieg Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden seit 2015 in %



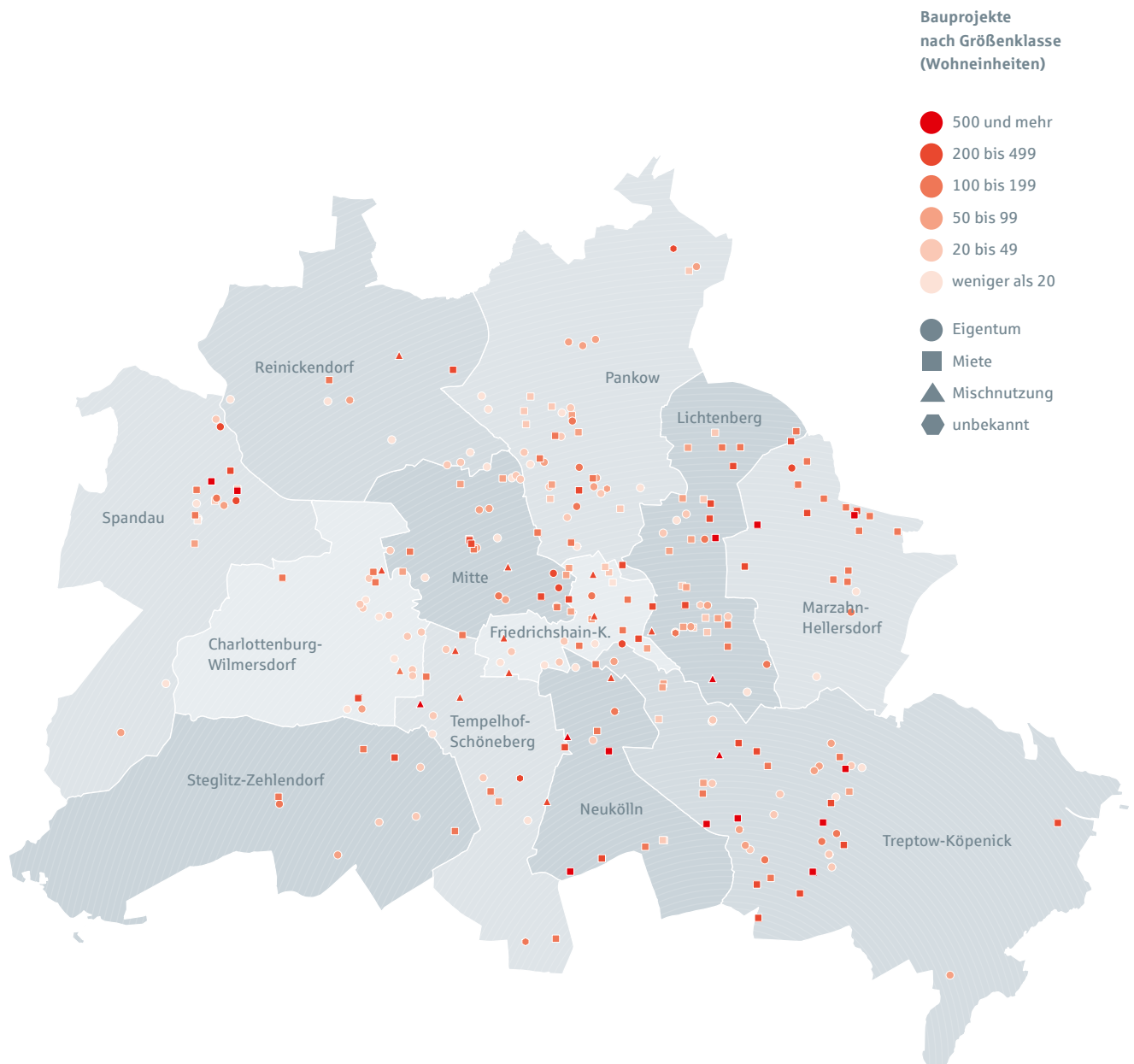
**+10.380**

Zuwachs an Wohnungen 2018–2022



**19,3**

Anteil der Wohnungen, die innerhalb vom S-Bahnring entstehen in %



**Mitte**

**27**  
Projekte

**57**  
Anteil Mietwohnungen in %

**115**  
Wohneinheiten im Schnitt

**Marzahn-Hellersdorf**

**19**  
Projekte

**92**  
Anteil Mietwohnungen in %

**263**  
Wohneinheiten im Schnitt

**Neukölln**

**12**  
Projekte

**76**  
Anteil Mietwohnungen in %

**282**  
Wohneinheiten im Schnitt

**Pankow**

**40**  
Projekte

**55**  
Anteil Mietwohnungen in %

**74**  
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss: Februar 2022

Innenstadtbezirken. Im Vergleich zu den Preisen anderswo am Stadtrand bewegt sich Treptow-Köpenick im Mittelfeld.

### Große Dynamik am östlichen Stadtrand

In Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf werden 6.050 beziehungsweise 4.990 Wohnungen errichtet. Die Bezirke belegen damit Platz 2 und 3 hinsichtlich des Umfangs beim Wohnungsbau. Im vergangenen Jahr war diese Reihenfolge identisch. Projekte, die 500 oder mehr Wohnungen umfassen, sind in beiden Bezirken je zweimal vertreten. In Lichtenberg werden sechs und in Marzahn-Hellersdorf vier Projekte mit bis zu 499 Wohnungen geplant. Die Zahl der Projekte bis zu 199 Einheiten beläuft sich auf neun beziehungsweise elf. Bei kleineren und mittleren Projekten, die weniger als 100 Wohnungen umfassen, ist Lichtenberg mit 22 Projekten noch stark vertreten, in Marzahn-Hellersdorf hingegen wurden lediglich zwei Projekte mit jeweils weniger als 20 Einheiten ausgemacht. Mit einer Preisspanne von 4.400 bis 13.200 Euro pro Quadratmeter (in Einzelfällen auch höher) liegt Lichtenberg im Vergleich der Stadtrandbezirke recht weit oben, Marzahn-Hellersdorf mit 3.700 bis 8.800 Euro gehört zu den günstigsten Adressen in Berlin. Mit 1.300 beziehungsweise 390 Einheiten, die gerade entstehen, ist das Segment Eigentum im Vergleich zum Mietmarkt dort aber ohnehin überschaubar.

### Im Zentrum geht es nach oben, auch baulich

Am anderen Ende der Skala liegen die Innenstadtbezirke Mitte sowie Charlottenburg-Wilmersdorf nah beieinander: Im Westen reicht die Spanne der Angebotskaufpreise von 6.600 bis 15.600 Euro pro Quadratmeter, im Osten von 5.900 bis 16.100 Euro.

In Einzelfällen liegen die Spitzenpreise jeweils noch höher. Friedrichshain-Kreuzberg ist mit einer Spanne von 5.700 bis 14.200 Euro im Schnitt ein wenig günstiger. Mit 14 Projekten, in denen 2.330 Wohnungen entstehen, liegt ein Fokus des innerstädtischen Neubaus im Ortsteil Friedrichshain. Der Mietanteil beträgt hierbei 68 Prozent. In dortigen Plattenbaugebieten und auf Gewerbebrachen ist auch noch Platz für größere Objekte mit bis zu 500 Einheiten.

Im Ortsteil Mitte werden ebenfalls beträchtliche Potenziale genutzt. Zwölf Projekte mit 1.710 Wohnungen wurden dort erfasst, 59 Prozent davon werden als Eigentum veräußert. Objekte mit bis zu 500 Einheiten entstehen in Hochhäusern direkt am Alexanderplatz. Doch auch in den historischen Quartieren gibt es noch Lücken und die Möglichkeit, Bestände zu erweitern sowie umzunutzen. In Charlottenburg sind die 1.060 projektierten Wohnungen verstärkt auf mittlere und kleinere Projekte verteilt. Die größte Vielfalt mit Blick auf die entstehenden Wohnungsgrößen bietet der Bezirk Mitte. Die Angebote reichen von 20 bis zu 360 Quadratmetern, in Einzelfällen kann es sogar noch etwas mehr sein. Nach oben hin werden damit auch die Angebote in Steglitz-Zehlendorf (bis zu 230 Quadratmeter), Reinickendorf (bis zu 185 Quadratmeter) und Charlottenburg-Wilmersdorf (bis zu 184 Quadratmeter) deutlich übertroffen.

### Eigentumsquote im Zentrum höher – mit zwei Ausnahmen am Rand

Der Anteil der Eigentumswohnungen bei den Neubauprojekten liegt in der Innenstadt zwischen 23 und 45 Prozent. Das ist zwar ein höherer Wert als in den meisten Randbezirken, doch



## 38

Projekte mit weniger als 20 Einheiten



## 159

Durchschnittliche Größe der Projekte



## 101

Projekte der landeseigenen Gesellschaften

## Wohnungsneubau: 282 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>
Charlottenburg-W.	20	1.630	740	890	6.600–15.600*	23–184*
Friedrichshain-K.	23	3.200	1.070	2.130	5.700–14.200	35–170
Lichtenberg	39	6.050	1.300	4.750	4.400–13.200*	24–140
Marzahn-H.	19	4.990	390	4.600	3.700–8.800	28–154
Mitte	27	3.110	1.340	1.770	5.900–16.100*	20–360*
Neukölln	12	3.380	810	2.570	5.500–11.000	26–148
Pankow	40	2.940	1.330	1.610	4.100–15.500	28–175*
Reinickendorf	10	930	480	450	3.900–10.700	30–185
Spandau	18	4.460	850	3.610	3.400–10.600	29–172
Steglitz-Z.	10	1.130	650	480	4.800–14.000	32–230
Tempelhof-S.	17	3.310	1.000	2.310	3.700–13.700	21–145*
Treptow-Köpenick	47	9.720	1.990	7.730	4.000–11.200	17–174
<b>Berlin gesamt</b>	<b>282</b>	<b>44.850</b>	<b>11.950</b>	<b>32.900</b>	<b>3.400–16.100*</b>	<b>17–360*</b>

\* in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss: Februar 2022



dort gibt es zwei Ausnahmen, die herausstechen: Den höchsten Anteil an Eigentumswohnungen im Neubau (58 Prozent) findet man wenig überraschend im gutbürgerlichen, gediegenen Steglitz-Zehlendorf. Es folgt Reinickendorf mit 52 Prozent. Bei den Kaufpreisen liegt der Südwesten mit einer Spanne von 4.800 bis 14.000 Euro deutlich über dem Norden mit 3.900 bis 10.700 Euro.

## „Nur 19 Prozent der neuen Wohnungen entstehen innerhalb des S-Bahn-Rings.“

Der Großteil der Wohnungen, die am östlichen Stadtrand entstehen, wird vermietet. Einheiten dieses Segments kommen in Marzahn-Hellersdorf auf 92, in Treptow-Köpenick auf 80 und in Lichtenberg auf 79 Prozent. Als Bauherren spielen vor allem in Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg die landeseigenen Wohnungsbau-Gesellschaften eine zentrale Rolle. Sie haben den Auftrag, bezahlbaren Wohnraum in großem Stil zu schaffen, und sind dort mit einem Anteil von 74 beziehungsweise 51 Prozent an der Zahl der erfassten Neubauprojekte vertreten. Mit 4.460 neuen Wohnungen nimmt Spandau den vierten Platz beim Neubau ein. Der Anteil an Mietwohnungen beläuft sich dort auf 81 Prozent. Am westlichen Stadtrand sowie in Treptow-Köpenick liegt der Anteil privater Bauherren mit 67 beziehungsweise 62 Prozent deutlich höher.

### Pankow: Kommt nun die Bauwende?

Wie bereits in den vergangenen Jahren ist auch aktuell ein Blick auf die besondere Gemengelage in Pankow geboten, dem mit über 410.000 Einwohnern ohnehin schon bevölkerungsreichsten Bezirk Berlins. Für die kommenden Jahre wird dem Nordosten der Hauptstadt ein anhaltend starkes demografisches Wachstum prognostiziert. Mit einer Fläche von gut 103 Quadratkilometern ist Pankow in dieser Hinsicht zudem der zweitgrößte Bezirk der Hauptstadt. Platz für Neubauprojekte wäre vor allem in den Ortsteilen am Stadtrand vorhanden. Doch passiert ist relativ wenig. Mit einem Anteil von 68 Prozent sind private Bauherren im Nordosten die agileren Akteure. Auch im aktuellen Report sind große Projekte dort nicht zu finden – mit einer Ausnahme: Laut Masterplan für das Pankower Tor vom Februar 2022 sollen in dem geplanten neuen Quartier rund 2.000 Wohnungen entstehen. Zahlen darüber, wie viele davon zur Miete oder zum Kauf und zu welchen Preisen angeboten werden, liegen bislang nicht vor.

Mit 40 Projekten, die in Pankow erfasst worden sind, befindet der Bezirk sich auf Platz zwei hinter Treptow-Köpenick (47 Projekte). Nur drei dieser Projekte bewegen sich in der Größenordnung von 200 bis 499 Wohnungen. Sieben umfas-

sen zwischen 100 und 199 Einheiten, elf liegen unter 100, die anderen unter 50. Das Baugeschehen gestaltet sich dort also im berlinweiten Vergleich tendenziell nach wie vor kleinteilig. Dies verdeutlichen nicht zuletzt auch zwei weitere Zahlen: Pankow hat beim Neubau einen Anteil von 14 Prozent hinsichtlich der Projekte, beim Blick auf den Anteil der Wohnungen sind es jedoch lediglich sieben Prozent. Immerhin hat sich

die Zahl der neu gebauten Wohnungen von 2020 auf 2021 deutlich erhöht: von 2.310 auf 2.940 Einheiten.

### Ungebrochene Neubaudynamik in fünf Bezirken

Damit ist Pankow einer von lediglich fünf Bezirken, in denen 2021 mehr Wohnungen im Neubau erfasst wurden als 2020. Im Zentrum ist dies lediglich bei Friedrichshain-Kreuzberg der Fall, wo sich die Zahl der neu entstehenden Einheiten von 3.010 auf 3.200 erhöht hat. Der Mietwohnungsbau ist dort stark nach oben gegangen – im Gegensatz zum Eigentum. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Neukölln, wo die Zahl der erfassten Neubauwohnungen von 3.180 auf 3.380 leicht angestiegen ist. Interessant ist ein Blick auf Reinickendorf. Mit 930 Wohnungen im Jahr 2021 (im vorletzten Jahr waren es 750) ist der Bezirk zwar Schlusslicht bei der Neubaudynamik, konnte aber anteilig deutlich zulegen. Dort haben ausschließlich private Akteure Neubauprojekte initiiert. Nach der Schließung des Flughafens Tegel werden nicht nur viele Wohnlagen ruhiger, der ehemalige Airport bietet nun zudem Flächen für neue Quartiere. Im Berliner Norden könnte sich in den kommenden Jahren durchaus noch mehr tun.

Zum Schluss geht der Blick erneut nach Treptow-Köpenick, denn im Südosten stechen nicht nur die absoluten Zahlen aus dem Geschehen heraus, sondern auch die Dynamik. Dies gilt für beide Marktsegmente, sowohl die Zahl der projektierten Einheiten zur Miete als auch zum Kauf ist gestiegen. Schon im vergangenen Jahr erfasste der Wohnmarktreport dort insgesamt 8.310 Neubauwohnungen, das mit Abstand größte Bauvolumen im Vergleich aller Bezirke. Mit nunmehr 9.720 erfassten Einheiten ist der Anteil an den Neubauwohnungen in ganz Berlin von bereits überdurchschnittlichen 18 Prozent auf 22 Prozent noch größer geworden. ■

## Fakten

Rückgang der Anzahl an Wohnbauprojekten

—  
Treptow-Köpenick Spitzenreiter bei projektierten Einheiten

—  
Wieder weniger als 1.000 Neubauwohnungen in Reinickendorf

—  
In fast allen Bezirken werden Wohnungen zu fünfstelligen Preisen angeboten

# Erhebliche Unterschiede auch bei geografischer Nähe

Die teuersten Wohnlagen sind weitestgehend im Zentrum zu finden, dort nicht selten in Nachbarschaft zu auch deutlich günstigeren Quartieren. Verstärkt niedrige Mieten werden am östlichen wie westlichen Stadtrand erhoben. Im Südwesten und Südosten hingegen sind die Preise höher.

Im aktuellen Report wurden 35.098 Mietangebote erfasst, die in diesem Jahr wieder den 190 Postleitzahlgebieten Berlins zugeordnet sind. Das erlaubt eine kleinräumige Betrachtung, die ein präziseres Bild widerspiegelt als auf der Ebene der zwölf Stadtbezirke. Diese zählten Ende 2021 zwischen 247.396 und 413.168 Einwohner, entsprechen also schon jeweils einer Großstadt. Im vergangenen Jahr musste auf den detaillierten Blick verzichtet werden, weil der sogenannte Mietendeckel den Markt verzerrt hatte: Das in der deutschen Hauptstadt kurzzeitig angewandte Gesetz wich von bundesweit geltendem Recht ab, Vermieter in Berlin orientierten sich teils an den Regelungen des Landes, teils am nationalen Rahmen. Seit das Bundesverfassungsgericht dem Bund in dieser Angelegenheit die alleinige Zuständigkeit bescheinigte, ist der rechtliche Status quo ante wiederhergestellt – und damit an dieser Stelle eine detaillierte Bestandsaufnahme wieder aussagekräftig. Noch tieferschärfer wird das Bild, wenn man auf dieser kleinräumigen Ebene zudem die Wohnkostenquote in den Postleitzahlbereichen berücksichtigt: Sie ergibt sich einerseits aus der monatlichen Angebotsmiete pro Quadratmeter und andererseits aus der örtlichen Kaufkraft pro Haushalt.

## Schere zwischen Mieten und Kaufkraft im Zentrum

Fast alle Gebiete der teuersten Kategorie befinden sich im Zentrum oder grenzen unmittelbar daran. Lediglich Grunewald und Dahlem im Südwesten liegen ein wenig abseits. Die monatlichen Quadratmetermieten von 14 Euro und darüber werden im Zentrum vor allem in Neu- und sanierten Altbauten aufgerufen. Daneben gibt es aber auch Bestände, die günstiger sind: Platten- und einfache Altbauten sowie Häuser in unattraktiven Lagen – etwa durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Dort sind die Mietpreise in der Regel niedriger. An der Spitze liegen die Quartiere rund um die Jannowitzbrücke und den Hackeschen Markt in Berlin Mitte: mit 20,19 Euro beziehungsweise 18 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die

durchschnittliche Kaufkraft der dortigen Haushalte liegt jedoch 0,3 Prozent unterhalb des Bundesdurchschnitts.

In unmittelbarer Nachbarschaft zu deutlich höherpreisigen Quartieren finden sich Lagen, die im Gesamtberliner Vergleich zu den günstigeren zählen, etwa rund um die Prinzenstraße in Kreuzberg. Dort werden im Schnitt 8,94 Euro aufgerufen, während der Kaufkraftindex bei 83 Prozent des Bundesdurchschnitts liegt.

## Günstige Mieten in Großsiedlungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften

Die niedrigste Kaufkraft Berlins bringen Haushalte rund um die Soldiner Straße im Bezirk Mitte auf (71,1 Prozent des Bundesdurchschnitts), während die Mieten sich dort mit 10,25 Euro auf einem mittleren Niveau bewegen. Von den fünf Postleitzahlgebieten mit der niedrigsten Kaufkraft befinden sich gleich drei im Norden Neuköllns, wo die Mieten in den vergangenen Jahren besonders deutlich gestiegen sind. Mit Preisen zwischen 10,62 am Weigandufer und 12,04 am Rathaus Neukölln bewegen die Mieten sich dort auf mittlerem bis überdurchschnittlichem Niveau.

Vor allem am westlichen und östlichen Stadtrand gibt es flächendeckend Quartiere, in denen für Berliner Verhältnisse günstige Mieten angeboten werden. Dort befinden sich mehrere Großsiedlungen der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, deren Auftrag es ist, bezahlbaren Wohnraum in größerem Umfang zu gewährleisten. Mit durchschnittlich 6,21 Euro monatlich pro Quadratmeter sind die Preise in Malchow am niedrigsten. An der Heerstraße und Wilhelmstraße in Spandau werden 6,41 Euro aufgerufen. Die Kaufkraft der Haushalte beläuft sich dort auf 86,4 beziehungsweise 82,4 Prozent des Bundesdurchschnitts.

## Wasser und Wald: hohe Wohnqualität, hohe Mieten

Die höchste Kaufkraft haben Berliner Haushalte am Stadtrand. Steglitz-Zehlendorf ist mit gleich drei Postleitzahlgebieten in den Top 5 vertreten.

## Fakten

18 Quartiere über  
15,00 €/m<sup>2</sup>

—  
Der teure Innenstadtkern dehnt sich aus

—  
Viele Stadtrandlagen bleiben günstig

—  
26 Quartiere unter  
8,00 €/m<sup>2</sup>

An der Spitze steht der dortige, von Villen geprägte Ortsteil Dahlem, wo die Haushalte über 141 Prozent des bundesdurchschnittlichen Einkommens verfügen und im Median 14,44 pro Quadratmeter monatlich zahlen. In Kladow und Gatow, westlich der Spree gelegen, sowie im nördlichen Frohnau ist die Kaufkraft ebenfalls hoch (117,8 beziehungsweise 120,6 Prozent des Bundesdurchschnitts). Die Mieten dort liegen jedoch deutlich niedriger als in Dahlem: auf 10,83 beziehungsweise 10,86 Euro belaufen sich die monatlichen Kosten pro Quadratmeter durchschnittlich.

Unweit von Frohnau, das in seiner dörflichen Struktur am Stadtrand erhalten geblieben ist, befindet sich das Märkische Viertel, wo mit

6,54 Euro die fünftniedrigste Miete aufgerufen wird, wo sich die Kaufkraft der Haushalte allerdings auch auf lediglich 77,4 Prozent des Bundesdurchschnitts beläuft. Hier wie auch anderswo am Stadtrand zeigt sich, ähnlich wie im Zentrum, dass sich die Wohnlagen trotz geografischer Nähe häufig deutlich voneinander unterscheiden. Dies gilt ebenso im Südosten. Rund um den Müggelsee und entlang der Dahme werden etwa in Bohnsdorf und Grünau 13,64 beziehungsweise 13,86 Euro aufgerufen. In Müggelheim und Friedrichshagen wiederum sind es 8,35 beziehungsweise 9,50 Euro. Die Kaufkraft der Haushalte bewegt sich in den vier Postleitzahlbereichen zwischen 96,1 und 107,8 Prozent des Bundesdurchschnitts. ■

### Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/ Schlachtensee	101,00
14055	Charlottenburg-W.	Eichkamp/Heerstraße	84,00
12526	Treptow-Köpenick	Bohnsdorf	81,09
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	80,00
10785	Mitte	Potsdamer Platz	80,00

1) Median der Angebote

### Die höchsten Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	20,19
10178	Mitte	Hackescher Markt	18,00
10623	Charlottenburg-W.	Savignyplatz	17,88
10557	Mitte	Hauptbahnhof/Bellevue	17,59
10707	Charlottenburg-W.	Olivaer Platz	17,53

1) Median der Angebote

### Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	5.049
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/ Schlachtensee	4.925
13465	Reinickendorf	Frohnau	4.677
14089	Spandau	Gatow/Kladow	4.625
14167	Steglitz-Z.	Dahlemer Weg	4.554

1) je Haushalt und Monat

### Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
12049	Neukölln	Schillerpromenade	50,34
13051	Lichtenberg	Malchow	50,40
10369	Lichtenberg	Fennpfuhl	52,42
12679	Marzahn-H.	Raoul-Wallenberg- Straße	52,74
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	53,04

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG

### Die niedrigsten Durchschnittsmieten pro m<sup>2</sup> (nettokalt)

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
13051	Lichtenberg	Malchow	6,21
13627	Charlottenburg-W.	Charlottenburg-Nord	6,35
13593	Spandau	Heerstraße/ Wilhelmstraße	6,41
12619	Marzahn-H.	Kaulsdorf-Nord	6,50
13435	Reinickendorf	Märkisches Viertel West	6,54

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG

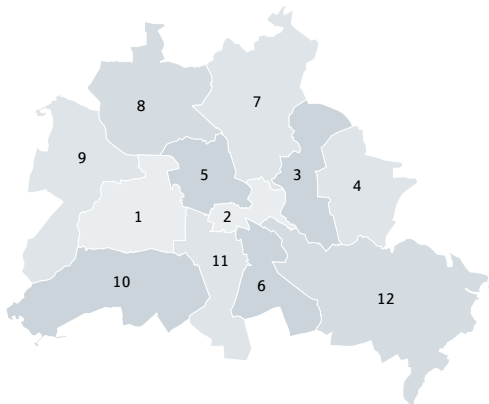
### Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.520
12059	Neukölln	Weigandufer	2.532
12049	Neukölln	Schillerpromenade	2.550
13627	Charlottenburg-W.	Charlottenburg-Nord	2.557
12043	Neukölln	Rathaus Neukölln	2.567

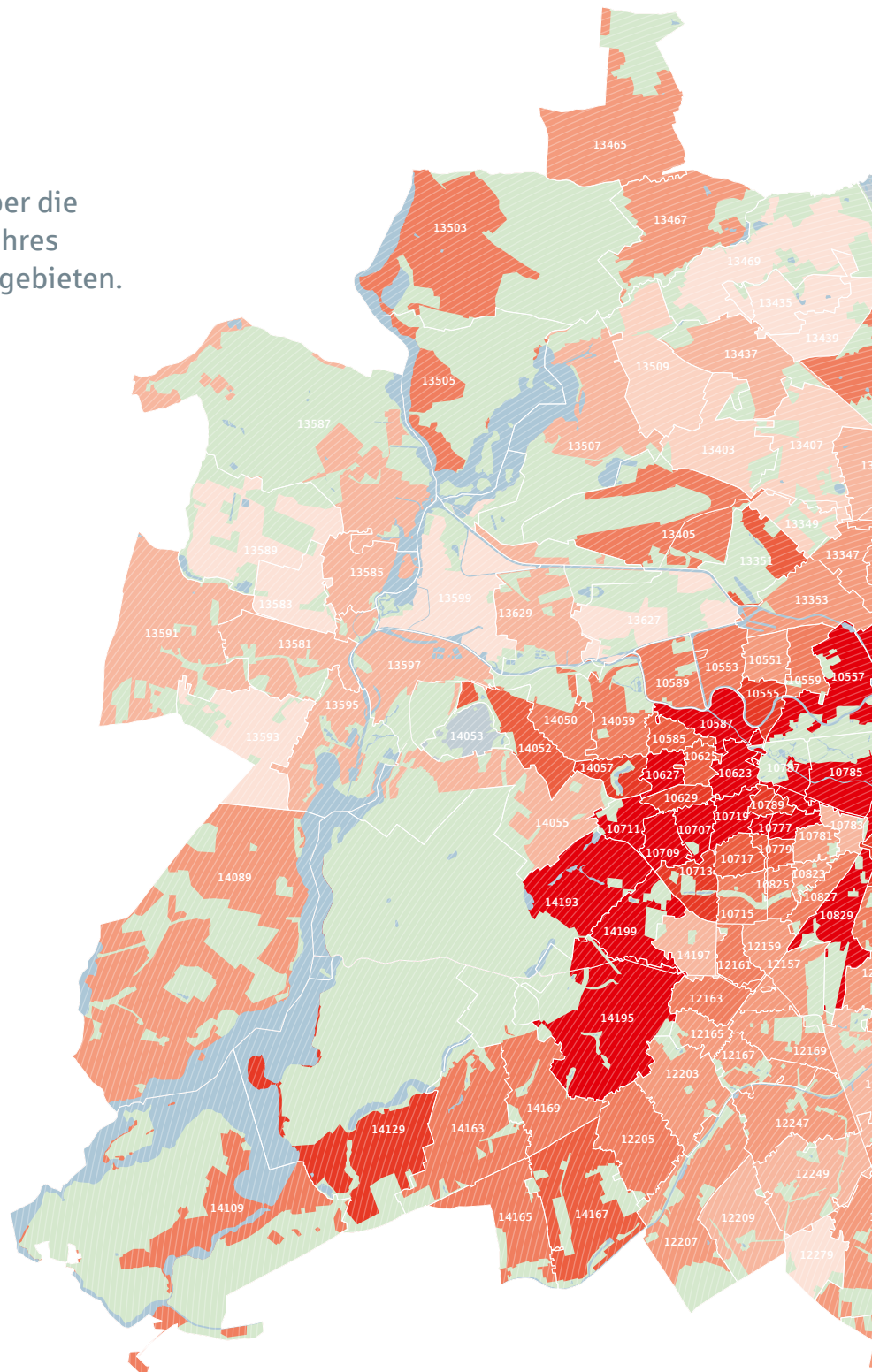
Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

# Mietpreise Berlin 2021

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) des Jahres 2021 in den Berliner Postleitzahlgebieten.

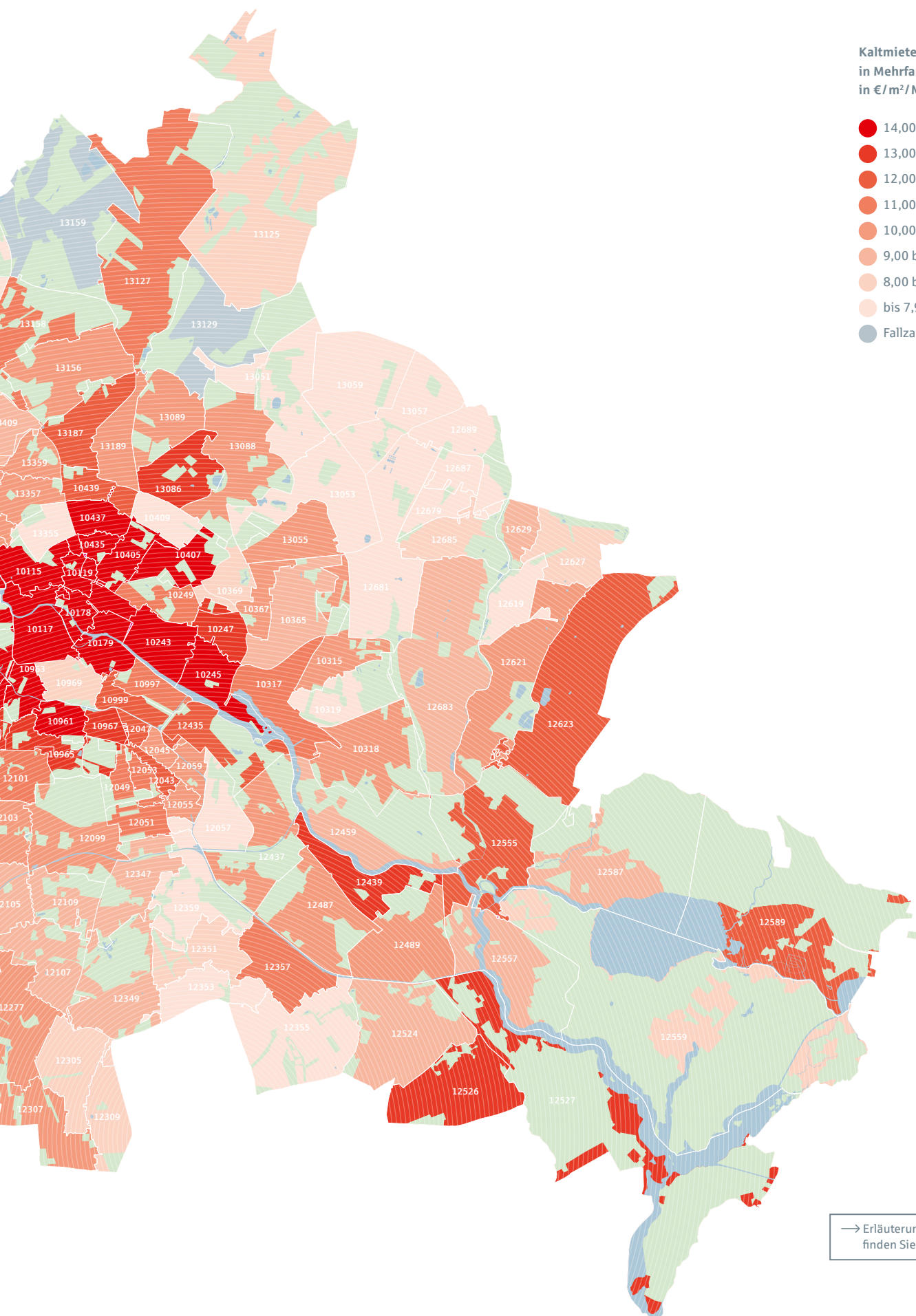


- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



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

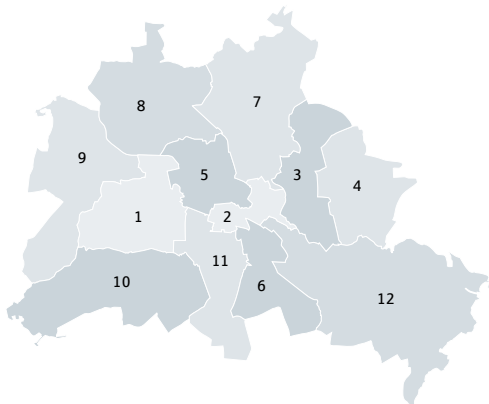
- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



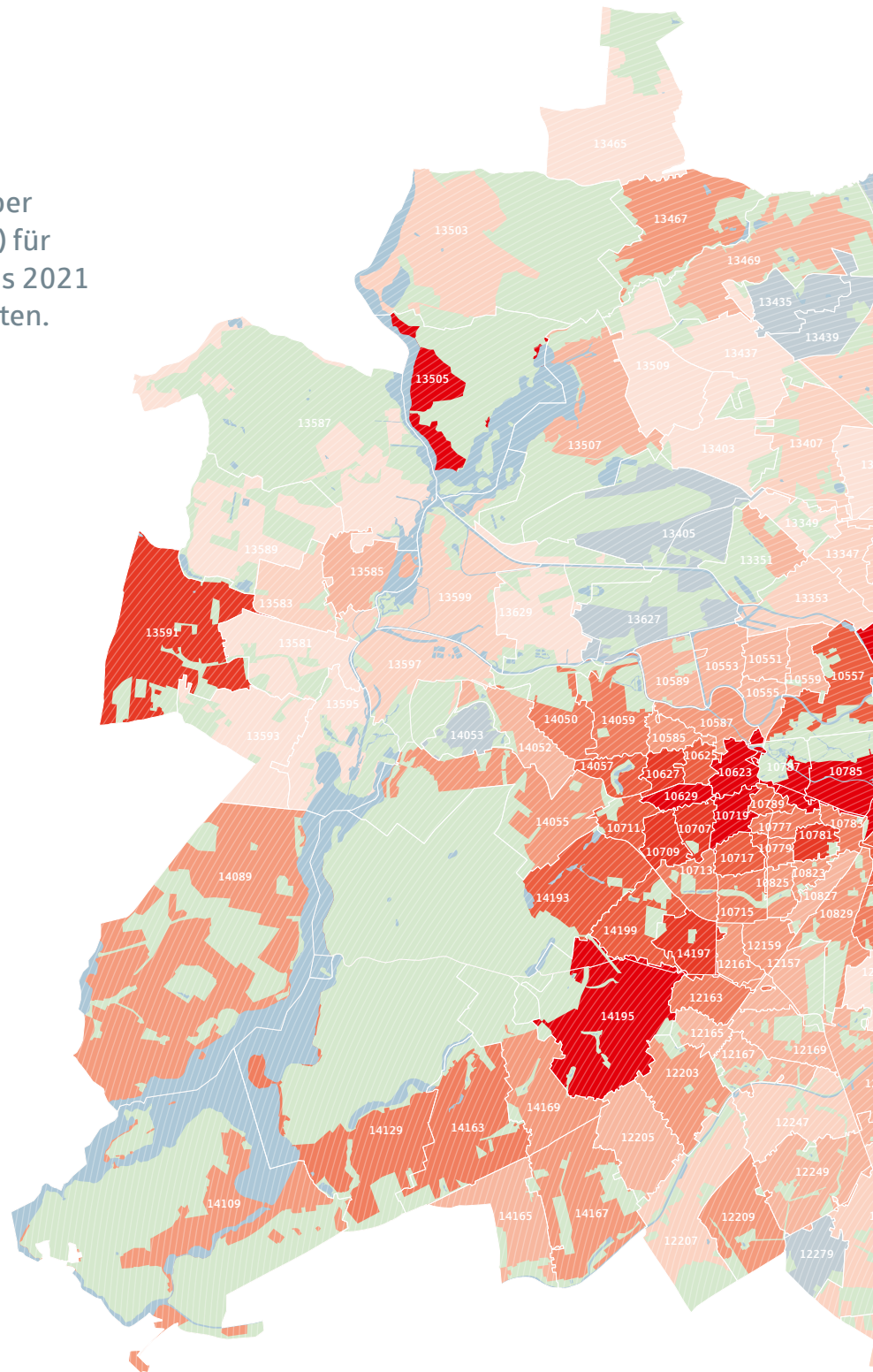
→ Erläuterung zur Methodik  
finden Sie auf S. 96

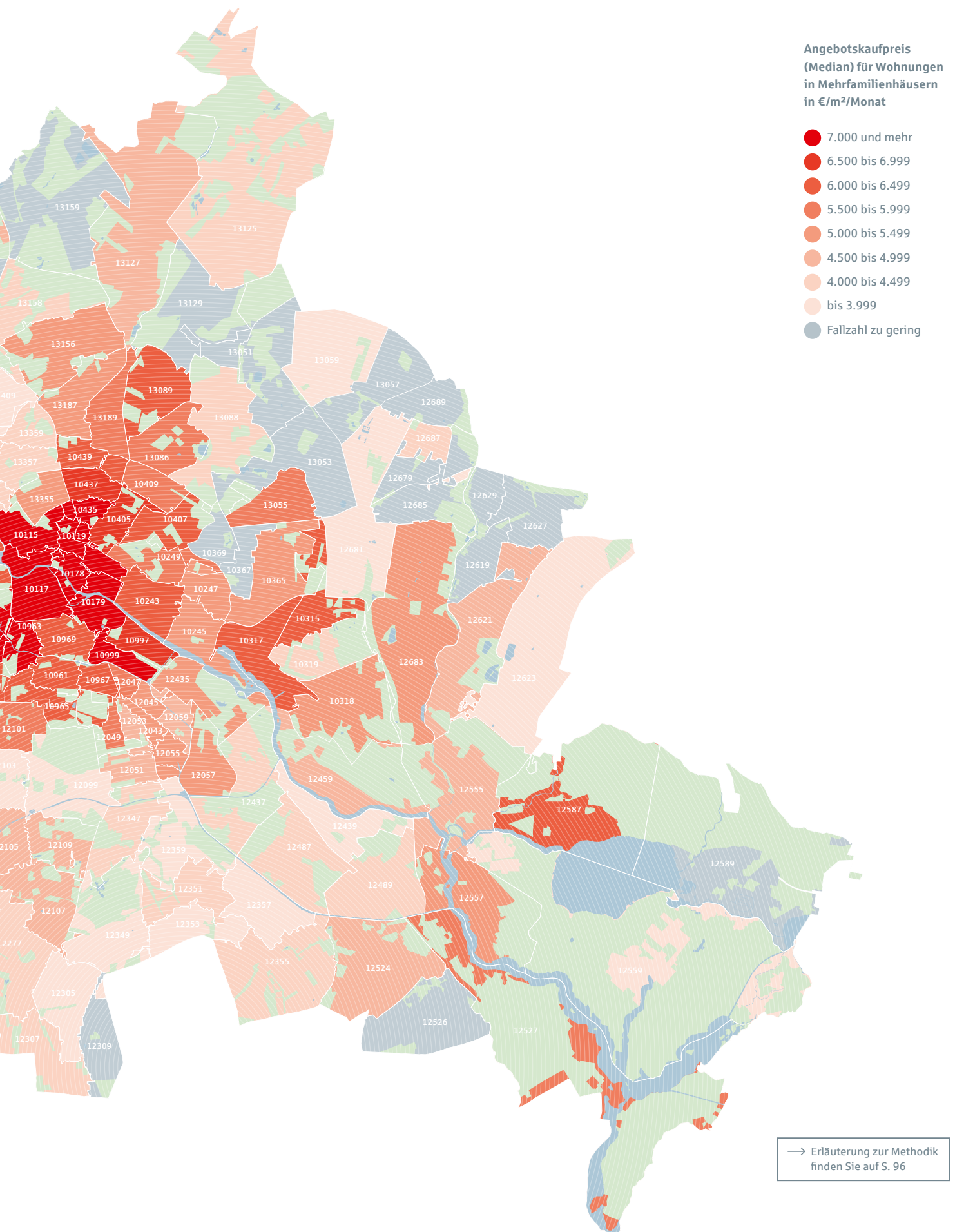
# Kaufpreise Berlin 2021

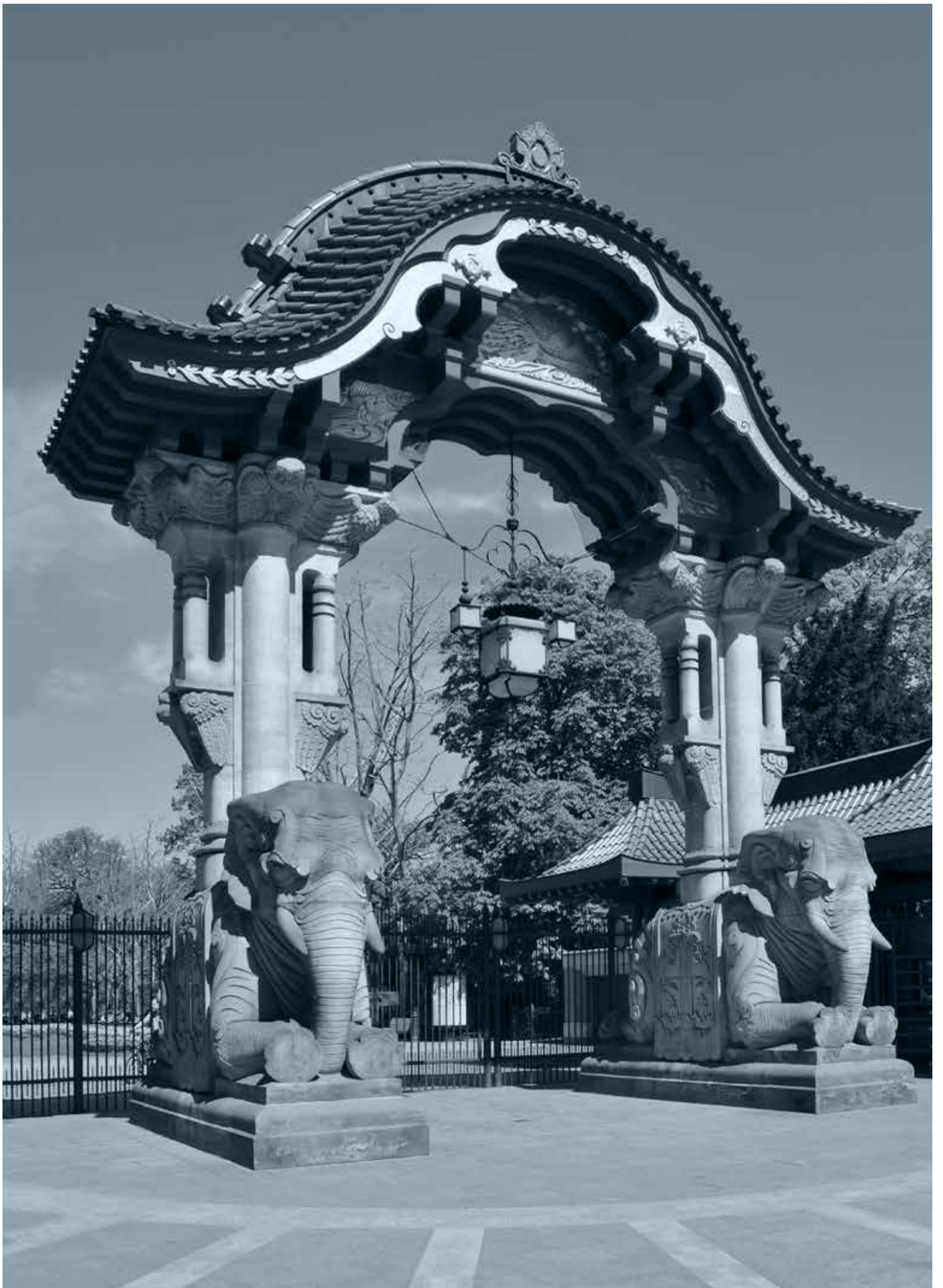
Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen des Jahres 2021 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



- 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**

# Bezirke

Zwölf Bezirke, 97 Ortsteile, 190 Postleitzahlgebiete:  
Die Vielfältigkeit Berlins in kleinräumigen Analysen beleuchtet.



# Charlottenburg- Wilmersdorf

Die City West hat sich neu erfunden. Obwohl Platz für Neubau knapp ist, kann der Bezirk beim Baugeschehen eine deutliche Steigerung verzeichnen. Nicht nur die gehobenen Wohnlagen sind sehr gefragt.

Wo noch lange nach dem Mauerfall das Profil des alten West-Berlins erkennbar geblieben ist, hat im Laufe der vergangenen Jahre eine völlig neue City West Form angenommen. Der Kurfürstendamm zeigt sich mit einer Reihe neu gestalteter Adressen verjüngt. Das Quartier zwischen Gedächtniskirche und Bahnhof Zoo wurde in mehreren Schritten substanziell weiterentwickelt. Beim denkmalgeschützten Fünfzigerjahreensemble rund ums Bikini-Haus etwa ging die grundlegende Sanierung mit einer konzeptionellen Neuinterpretation einher. Zudem stehen prominent platzierte Neubauten samt Hochhäusern weithin sichtbar für das ungebrochene Selbstbewusstsein der traditionsreichen bürgerlichen Urbanität des Westens.

Abgeschlossen ist der Wandel noch nicht und wird er – hier ganz berlintypisch – wohl auch nie sein. So steht mit dem Huthmacher-Haus eine weitere bauliche Ikone der Nachkriegszeit vor der Generalüberholung. Viel Platz für Neubauprojekte findet sich im Bezirk nicht, sodass Erneuerung des Bestandes eine relevante Rolle spielt. Dennoch kann der Bezirk darauf verweisen, dass das Baugeschehen sich in der vergangenen Wahlperiode deutlich erhöht hat. Während von 2013 bis 2016 insgesamt 2.294 Wohnungen fertiggestellt wurden, hat sich diese Zahl von 2017 bis 2020 auf 4.718 mehr als verdoppelt.

Shopping, Kultur und Business konzentrieren sich am östlichen Rand des Bezirks. Die Wohnquartiere erstrecken sich von dort gen Nor-



**74**

Allgemeinbildende  
Schulen

**41**

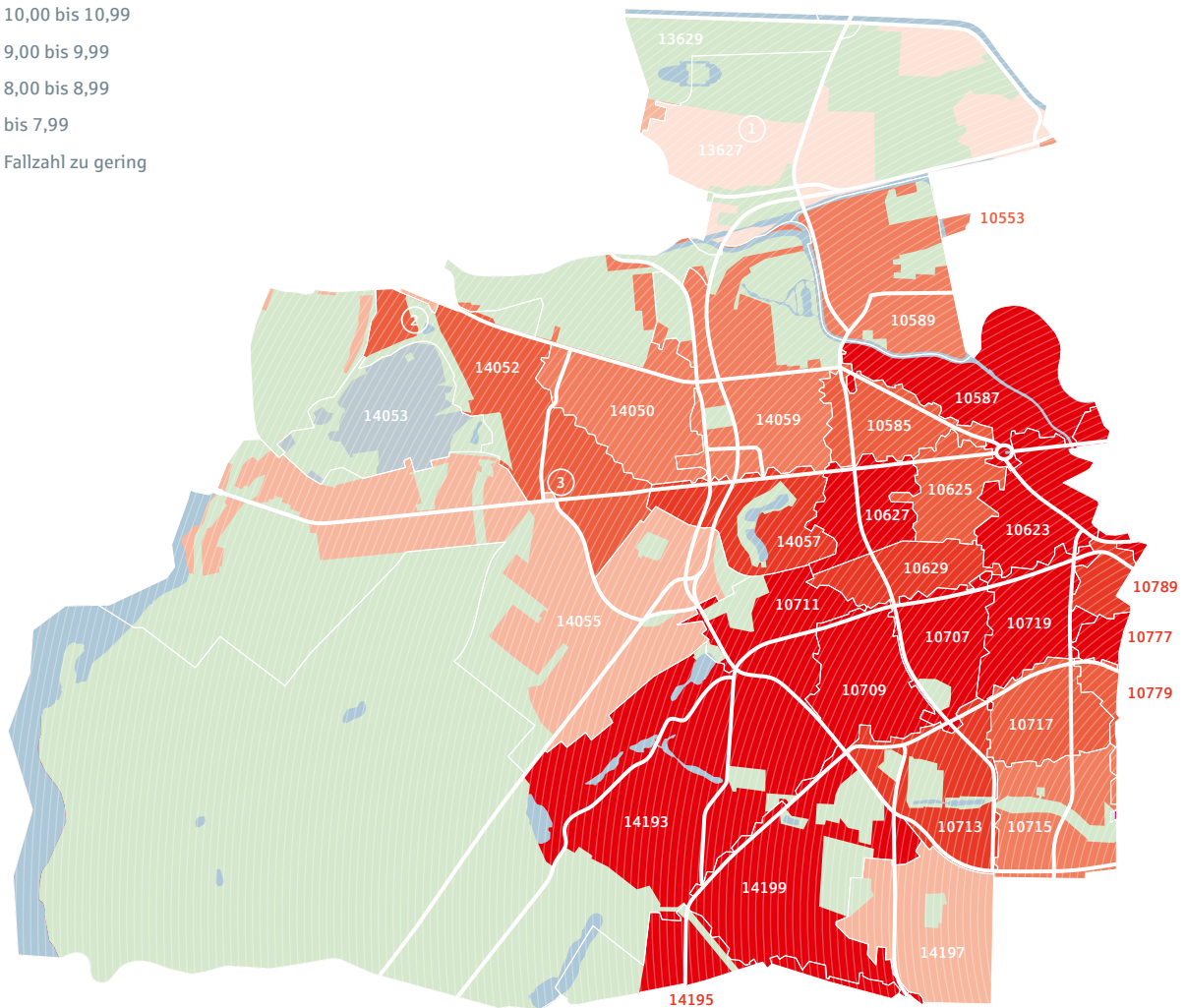
S- und U-Bahnhöfe

**927**

Sport-, Freizeit- und  
Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Jungfernheide

Einfach mal Urlaub machen in Berlin. Das bei Spandau liegende Landschaftsschutzgebiet Jungfernheide ist nur sieben Stationen vom Ku'damm entfernt. Das Tiergehege mit Weißhirschen, Rehen und Wildschweinen wurde in dem ehemaligen kurfürstlichen Jagdrevier leider aufgegeben, dafür erfreuen sich die Berliner am schönen Freibad mit seinem weißen Sandstrand und den Sport- und Picknickmöglichkeiten.

②

#### Siedlung Ruhleben

Die Einfamilienhausssiedlung Ruhleben entstand in den 1920er-Jahren auf dem Gelände eines ehemaligen Schießplatzes. Kurz nach dem Beginn des 1. Weltkrieges wurde als Reaktion auf die Internierung deutscher Staatsbürger in England das britische Zivilisten-Gefangenenlager für 4.000 Männer zwischen 17 und 55 Jahren errichtet. Heute ist hier das größte Klärwerk der Berliner Wasserbetriebe zu Hause.

③

#### Reichsstraße

In der Mitte der von gutbürgerlichen Mehrfamilienhäusern gesäumten Reichsstraße bildet der Steubenplatz das Zentrum von Neu-Westend. Die Statue, auf der ein nackter Jüngling vielleicht ein bisschen spät in Richtung Olympisches Reiterstadion galoppiert, zeigt auf die historische „Westend Klause“. Der Schriftsteller Joachim Ringelnatz holte sich hier seine Inspiration für seine humoristischen Gedichte.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	
10585	169	12,34	(52)	6,96	(64)	20,77	(55)
10587	172	15,00	(16)	7,11	(53)	23,99	(21)
10589	146	11,84	(64)	6,43	(104)	20,48	(64)
10623	73	17,88	(3)	7,68	(25)	27,00	(5)
10625	117	12,92	(43)	7,67	(26)	20,63	(58)
10627	156	14,69	(21)	8,08	(18)	25,00	(12)
10629	129	13,70	(33)	8,67	(6)	25,00	(12)
10707	162	17,53	(5)	9,12	(2)	25,00	(12)
10709	131	17,20	(6)	7,69	(24)	27,14	(4)
10711	128	14,55	(22)	9,22	(1)	23,00	(33)
10713	112	13,90	(29)	7,38	(35)	22,40	(42)
10715	126	11,98	(58)	7,38	(35)	20,00	(68)
10717	145	12,59	(47)	8,19	(14)	19,41	(82)
10719	132	15,37	(15)	8,59	(7)	26,69	(7)
10789	46	13,29	(39)	9,07	(4)	26,33	(8)
13627	152	6,35	(186)	5,37	(176)	11,56	(173)
14050	72	11,91	(63)	6,89	(68)	23,44	(25)
14052	105	12,16	(54)	7,39	(33)	17,72	(104)
14053	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
14055	117	9,44	(136)	7,37	(37)	18,05	(99)
14057	152	13,59	(37)	7,05	(61)	23,44	(25)
14059	214	11,66	(70)	6,54	(92)	19,77	(76)
14193	153	15,00	(16)	8,42	(11)	22,00	(45)
14197	105	9,21	(144)	7,08	(57)	17,50	(112)
14199	163	15,66	(9)	8,06	(19)	21,79	(47)
<b>Bezirk</b>	<b>3.177</b>	<b>13,01</b>		<b>6,58</b>		<b>23,44</b>	
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>		<b>5,97</b>		<b>21,00</b>	

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
64,4 (62)	795 (54)	3.133 (114)
64,0 (64)	960 (24)	3.319 (89)
57,0 (156)	675 (91)	2.984 (147)
68,6 (33)	1.226 (5)	3.965 (28)
53,7 (182)	694 (82)	3.376 (80)
70,0 (24)	1.028 (18)	3.241 (100)
80,0 (4)	1.096 (12)	4.021 (25)
77,5 (9)	1.359 (2)	3.944 (29)
62,6 (84)	1.077 (14)	3.608 (51)
73,4 (18)	1.068 (15)	3.716 (42)
65,0 (50)	904 (31)	3.234 (101)
64,0 (64)	767 (61)	3.361 (83)
61,1 (100)	770 (59)	3.458 (68)
56,5 (163)	868 (35)	3.873 (32)
70,8 (22)	940 (27)	3.725 (41)
61,7 (95)	392 (180)	2.557 (187)
68,0 (37)	810 (50)	3.467 (66)
70,0 (24)	851 (40)	3.903 (31)
n/a n/a	n/a n/a	3.288 (91)
84,0 (2)	793 (55)	4.075 (21)
75,0 (13)	1.019 (19)	3.864 (33)
62,3 (86)	726 (71)	2.996 (145)
78,0 (7)	1.170 (8)	4.522 (7)
60,0 (116)	553 (142)	3.341 (87)
67,9 (38)	1.064 (16)	3.761 (38)
<b>66,3</b>	<b>862</b>	<b>3.511</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Die Bautätigkeit im Bezirk hat deutlich an Fahrt aufgenommen.“



**+5.428**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

den, Süden und Westen und zeigen sehr unterschiedliche Charaktere. Da sind einerseits die gehobenen, gutbürgerlichen Straßenzüge. Rund um den Lietzensee samt Park wurden schon vor dem Ersten Weltkrieg Mietwohnhäuser für vorwiegend höhere Ansprüche gebaut. Von dort gen Grunewald finden sich weitere Wasserlagen; die Vorzüge der natürlichen Umgebung bei gleichzeitig kurzen Wegen in die City treiben die Preise. Auch Wilmersdorf, südlich des Kurfürsten-

damms, zählt zu den gefragten Adressen, hier deutlich urbaner mit einer Reihe angesagter Restaurants und Bars. Als Szenebezirk gilt Charlottenburg-Wilmersdorf aufgrund der hohen Preise jedoch nicht. So findet sich im Süden, an der Grenze zu Friedenau, zwar eine Siedlung, die als „Künstlerkolonie“ bezeichnet wird. Doch diese erhielt ihren Namen schon in den Zwanzigerjahren, als die damalige Interessenvertretung der Künstler und Schriftsteller sie errichtete. ■



**-489**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Der Norden Charlottenburgs, wo Großsiedlungen dominieren, steht im Schatten der gehobenen Wohnadressen. Doch auch hier steigen mit der Nachfrage die Preise.“



**44,4**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**48,6**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im  
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke  
(Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter  
Wohnungen in neuen Wohngebäuden  
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)  
im Vergleich zum Höchstwert  
der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### CITYAUE

Entwickler: **INCEPT GmbH**  
Ortsteil: **Wilmersdorf**  
Straße: **Wilhelmsaue 1**  
Wohneinheiten: **33**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: ca. **9.000–13.000**

© Thomas Blachut für Ziegert  
EverEstate GmbH



### Charlottenburger Ufer

Entwickler: **Triwex Immobilien & Baumanagement GmbH**  
Ortsteil: **Charlottenburg**  
Straße: **Charlottenburger Ufer 14**  
Wohneinheiten: **26**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: ca. **7.700–11.000**

© TRIWEX



# Friedrichshain-Kreuzberg

Zwischen den angesagten Altbauquartieren wird in den neuen Hochhäusern an der Spree gehobenes Wohnen offeriert. Idyllischer ist die Stralauer Halbinsel. Günstigere Angebote finden sich in den Großsiedlungen.

Als Friedrichshain und Kreuzberg 2001 im Zuge der Berliner Verwaltungsreform zu einem Bezirk fusionierten, wurde dies auch als ein Brückenschlag zwischen Ost und West verstanden. Wo die Spree einst als Staatsgrenze der DDR trennte, verbindet die rege genutzte Oberbaumbrücke heute beide Ortsteile. Gemeinsam bilden sie den in der Fläche kleinsten der zwölf Berliner Bezirke. Dieser weist sowohl die höchste Bevölkerungsdichte als auch das geringste Durchschnittsalter der Hauptstadt auf. Das vielseitige Nacht- und Kulturleben, für das der Bezirk bekannt ist, spielt sich vorwiegend in den Altbauquartieren ab, die mittlerweile weitgehend saniert sind. In Fried-

richshain ist das Viertel zwischen Warschauer Straße und Ostkreuz stark frequentiert, in Kreuzberg die Straßenzüge rund um das Kottbusser Tor bis hin zum Schlesischen Tor.

Auf der einstigen Brache am Friedrichshainer Spreeufer ist ein komplett neues Quartier errichtet worden, einige der Hochhäuser dort befinden sich noch im Bau. Die sogenannte Mediaspree ist eines der größten Investorenprojekte in Berlin. Neben einer Veranstaltungshalle, einem Konzertsaal, Kinos und diversen gastronomischen Einrichtungen siedeln sich dort in den Bürohäusern vor allem Unternehmen der Digitalwirtschaft an. Die Wohnhäuser, teils direkt am Spreeufer



**61**

Allgemeinbildende Schulen

**24**

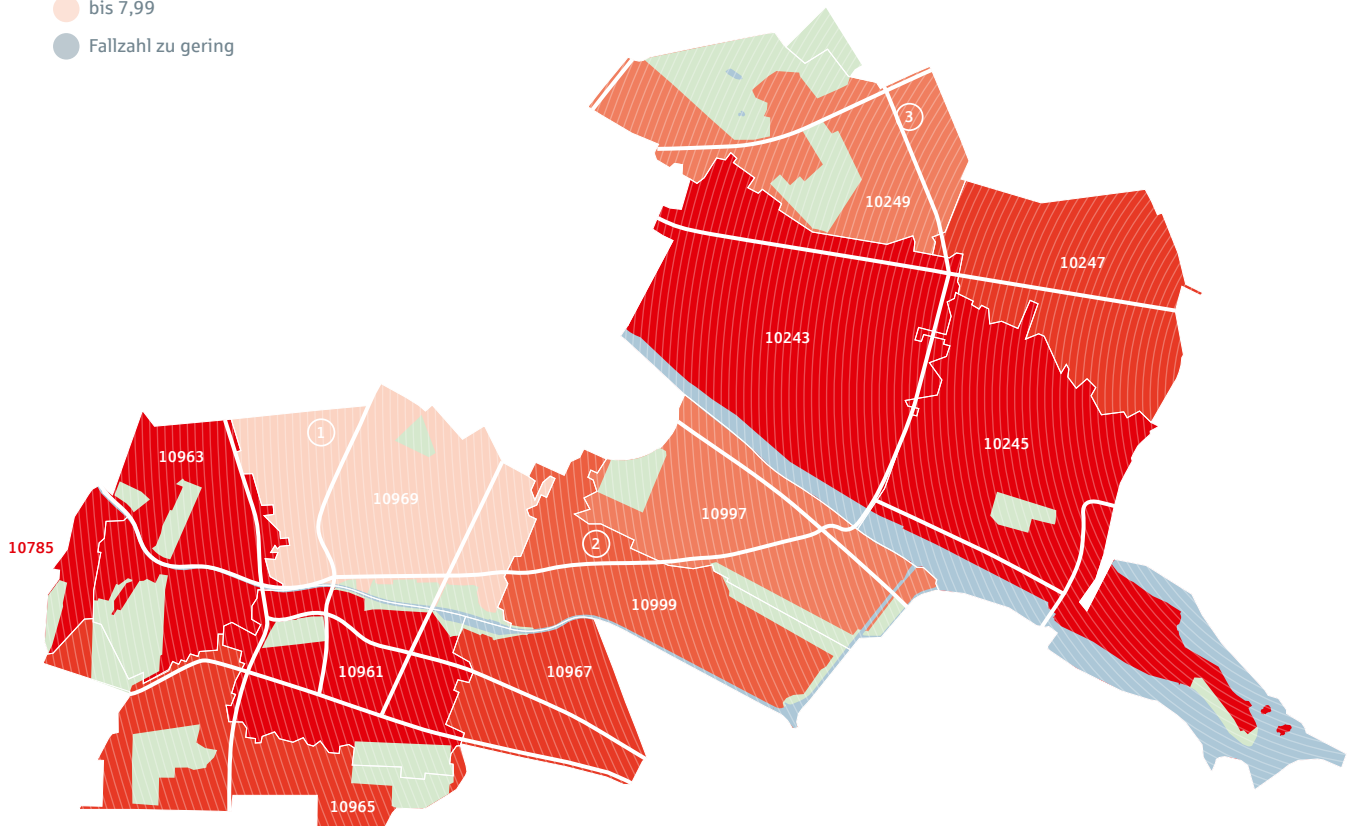
S- und U-Bahnhöfe

**241**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Mehringplatz

Das Ende der mondänen Friedrichstraße bildet der nicht ganz so mondäne Mehringplatz. Das Wahrzeichen ist die 1843 erbaute Friedenssäule, die sich in der Mitte der sie umgebenden Wohnanlagen befindet. Innerhalb von fünf Minuten erreicht man Mehringdamm, Kottbusser Tor, Potsdamer Platz sowie den wahrscheinlich bekanntesten ehemaligen Grenzübergang Checkpoint Charlie in der Friedrichstraße.

②

#### Wassertorplatz

Zwischen dem hektischen Kottbusser Tor und der Prinzenstraße gelegen, kann nur noch erahnt werden, dass an dem heutigen Grünstreifen ein Wassertor lag. Wollte ein Schiff vom Urbanhafen über den Wasserweg in die Stadt, erreichte es nach etwa 150 Metern das verschließbare Tor. Dieses versperrte die Durchfahrt, wo heute die U-Bahn-Linie 1 und die Skalitzer Straße den Platz durchschneiden.

③

#### Hausburgviertel

Im Hausburgviertel rund um die Ebertstraße wurden die letzten Baulücken mit schönen Neubauten erschlossen. Sie verläuft von der Landsberger Allee bis zur Kreuzung Eldenaer Straße, Thaer- und Mühsamstraße. Das nördliche Friedrichshain hat in den letzten Jahren einen bemerkenswerten Aufschwung erlebt. Von besetzten Häusern zu einem beliebten Kiez für junge Familien, Studenten sowie Neu- und Ur-Berliner.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10243	293	15,59 (10)	6,43 (104)	23,10 (32)
10245	419	14,43 (24)	7,18 (49)	24,39 (16)
10247	448	13,75 (32)	7,21 (45)	20,88 (54)
10249	368	11,73 (67)	6,01 (141)	20,00 (68)
10961	110	14,91 (20)	7,27 (41)	22,65 (40)
10963	145	14,96 (19)	7,06 (60)	23,23 (28)
10965	102	13,69 (34)	6,41 (108)	24,00 (20)
10967	138	13,61 (36)	6,40 (109)	24,58 (15)
10969	267	8,94 (152)	5,35 (177)	21,56 (48)
10997	128	11,21 (81)	6,33 (115)	19,44 (81)
10999	130	12,81 (45)	6,27 (118)	23,11 (31)
<b>Bezirk</b>	<b>2.548</b>	<b>13,33</b>	<b>6,19</b>	<b>22,65</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
60,2 (113)	938 (28)	3.200 (105)
68,3 (34)	986 (22)	3.158 (111)
60,2 (112)	827 (45)	3.055 (130)
67,0 (42)	785 (56)	3.198 (106)
60,8 (106)	907 (30)	3.012 (139)
64,0 (64)	957 (25)	3.450 (72)
63,0 (78)	862 (37)	3.021 (136)
56,9 (160)	775 (58)	3.020 (137)
58,2 (144)	520 (156)	2.885 (161)
60,8 (109)	681 (89)	2.727 (173)
60,0 (116)	769 (60)	3.047 (131)
<b>62,0</b>	<b>826</b>	<b>3.063</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Die Mediaspree nimmt langsam ihre endgültigen Formen an, doch nach wie vor prägen Baukräne die Kulisse.“





**+6.716**

Wohnungszuwachs  
2015–2020



**+1.614**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021



**37,2**

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



**57,8**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %

gelegen, teils mit Blick auf den Fluss, gehören zu den teuersten im Bezirk. Wohnen kann man ebenso gediegen, aber in idyllischer Lage, auf der Stralauer Halbinsel im Südosten des Bezirks.

Weniger im Fokus stehen die Siedlungen der Nachkriegsmoderne. Im Osten wie im Westen wurde von den Sechziger- bis in die Achtzigerjahre Wohnraum im großen Stil geschaffen. Zum Alexanderplatz hin findet man in Friedrichshain Plattenbauten mit viel Grünraum dazwischen, erstaunlich ruhig für die zentrale Lage. In Kreuzberg ist die Großsiedlung am Halleschen

Tor präsent. Diese wurde jüngst nachverdichtet. Ehemalige Parkhäuser, Relikte einer autogerecht geplanten Stadt, sind neuen Wohnhäusern gewichen. Auch für Neubau in größerem Umfang fand und findet sich immer noch Potenzial. Das Gleisdreieck, lange eine Brache, wurde zum Park mit umliegender Wohnbebauung umgestaltet. Auf dem 35.600 Quadratmeter großen Areal rund um den ehemaligen Postbank-Tower soll ein gemischtes Stadtquartier mit 400 Wohnungen entstehen, ebenso auf dem 4,7 Hektar großen Dragonerareal hinter dem Kreuzberger Rathaus. ■

„Selbst in den zentralen Lagen bieten Brachen noch Raum für ganze Quartiere.“

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im  
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke  
(Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter  
Wohnungen in neuen Wohngebäuden  
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)  
im Vergleich zum Höchstwert  
der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Bahrfeldstraße

Entwickler: **HOWOGE**  
Ortsteil: **Friedrichshain**  
Straße: **Bahrfeldstraße 33/34**  
Wohneinheiten: **63**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© ZOOMARCHITEKTEN



### Quartier Osthafen

Bauherrin: **WBM**  
Ortsteil: **Friedrichshain**  
Straße: **Modersohnstraße 61,  
67A, 72**  
Wohneinheiten: **110**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© S&P Sahlmann



# Lichtenberg

Von den Plattenbauten bis zu den dörflichen Ortsteilen am Stadtrand ist aufgrund der anhaltenden Nachfrage Neubau angesagt. Die Altbauquartiere haben bereits eine deutliche Aufwertung erfahren.

Trabrennbahn und Tierpark, Großsiedlungen und grüne Oasen, Villen und Wasserlagen: Die zehn Ortsteile des Bezirks sind vielfältig. In den vergangenen Jahren zogen verstärkt Familien mit Kindern nach Lichtenberg. Das Wohnungsangebot dort ist günstiger als innerhalb des S-Bahn-Rings. Ob man nun in einem der zentralen Viertel wohnt oder am Stadtrand: Vor allem S- und U-Bahn sorgen für eine gute Verbindung mit anderen Teilen Berlins. Im namensgebenden Ortsteil erinnern nur noch wenige Spuren daran, dass seine Geschichte bis auf das 13. Jahrhundert zurückgeht und Lichtenberg 1907 das Stadtrecht erhielt. Hier, im westlichen Teil des Bezirks, dominieren entlang der Frankfurter Allee die Plattenbauquartiere.

Einen Kontrast hierzu bildet der nördlich angrenzende Landschaftspark Herzberge mit seinen Teichen, Schafweiden, Obstwiesen und

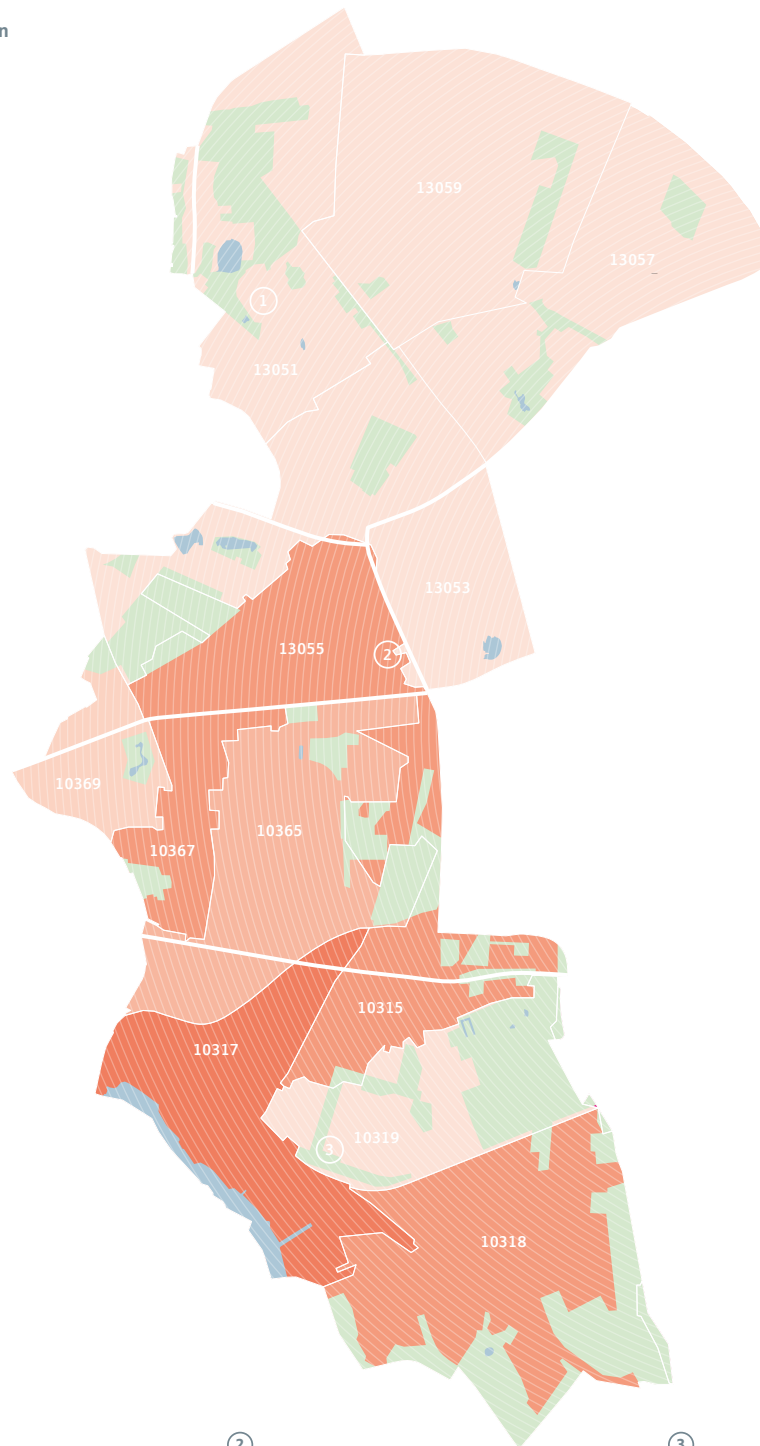
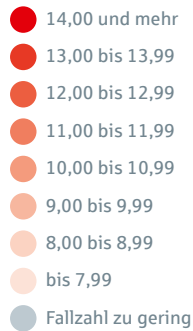
Biotopen, wo Naherholung, landwirtschaftliche Nutzung und Naturschutz miteinander verbunden sind. Südlich der Frankfurter Allee liegt direkt am Bahnhof Lichtenberg der Weitlingkiez und unweit hiervon die Victoriastadt. Beide Quartiere sind von Altbauten geprägt. Sie haben eine deutliche Aufwertung erfahren, was laut Bezirk zu einem „fast kompletten Bewohneraustausch“ führte. Südlich hiervon liegt die Rummelsburger Bucht, geprägt von Townhouses: Wohnen am Wasser verbunden mit Nähe zum Zentrum. Weiter stadtauswärts kommt Karlshorst, dessen alter Ortskern einen kleinstädtischen Charakter hat und wo sich auch alte Villen finden. Dort ist in den vergangenen Jahren zudem neu gebaut worden. Weitere Pläne zur Verdichtung, unmittelbar an der Trabrennbahn, werden mit Blick auf Naturschutz und Frischluftschneisen konträr diskutiert.



**61**  
Allgemeinbildende  
Schulen

**12**  
S- und U-Bahnhöfe

**1.029**  
Sport-, Freizeit- und  
Erholungsfläche in ha

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


①

**Zingster Straße Ost**

Da die meisten Arbeiter aus dem Landkreis Rostock kamen, wurden die Straßennamen nach deren Ortsnamen benannt, weshalb die Siedlung auch liebevoll Ostseevierviertel genannt wird. Am Prerower Platz befindet sich die im Jahr 1995 eröffnete Shopping Mall Linden-Center. Mit dem Wustrower Park und dem Dekrapfuhl, wo u. a. die geschützte Zauneidechse lebt bzw. wurden wunderschöne Naturparks erschaffen.

②

**Weißer Taube**

Dieses Viertel wurde nach einer ehemaligen Gaststätte benannt, die sich auf dem Areal befand. Das im Jahr 1821 eröffnete Lokal „Weiße Taube“ stand ziemlich trostlos zusammen mit ein paar wenigen Häusern am Stadtrand von Alt-Hohenschönhausen. Ab 1996 wurden schöne drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser gebaut. In naher Zukunft wird hier ein neues schönes und aufstrebendes Quartier entstehen.

③

**Sewanstraße**

Das ehemalige Hans-Loch-Viertel ist in den 1960er-Jahren entstanden. Aufgrund der Gebäudesanierungen ist die interessante Architektur der vielen verschiedenen Bautypen leider nicht mehr so sichtbar. Besonders spannend ist die Splanemann-Siedlung. Bereits in den 1920er-Jahren wurden zwei- und dreigeschossige Häuser aus Betonplatten zusammengesetzt und sind somit die ersten deutschen Plattenbauten.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10315	517	10,09 (119)	5,88 (145)	23,54 (23)
10317	302	11,00 (83)	6,39 (111)	20,53 (62)
10318	246	10,18 (116)	6,23 (122)	16,42 (133)
10319	348	6,70 (181)	5,43 (172)	11,02 (180)
10365	357	9,14 (145)	5,45 (169)	14,40 (157)
10367	105	10,40 (110)	6,20 (124)	17,31 (114)
10369	81	8,01 (161)	5,93 (143)	14,28 (158)
13051	294	6,21 (187)	5,32 (181)	12,94 (166)
13053	196	7,20 (171)	5,33 (178)	13,16 (163)
13055	391	10,00 (122)	5,92 (144)	14,45 (156)
13057	162	7,19 (172)	5,42 (173)	11,00 (181)
13059	58	6,55 (182)	5,33 (178)	12,50 (169)
<b>Bezirk</b>	<b>3.057</b>	<b>8,47</b>	<b>5,48</b>	<b>16,67</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
53,8 (181)	543 (146)	3.117 (117)
60,5 (111)	666 (94)	2.899 (158)
64,0 (64)	652 (99)	3.571 (59)
57,1 (154)	383 (182)	3.211 (103)
56,0 (166)	512 (158)	3.014 (138)
54,5 (178)	567 (139)	2.949 (154)
52,4 (185)	420 (174)	3.501 (64)
50,4 (186)	313 (187)	3.374 (81)
62,2 (87)	447 (169)	3.780 (37)
61,0 (101)	610 (118)	3.590 (54)
63,0 (76)	453 (167)	3.064 (129)
54,6 (177)	358 (186)	3.221 (102)
<b>57,4</b>	<b>486</b>	<b>3.268</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Ob urbane Verdichtung oder kleinstädtischer Charme, Alt- oder Neubau, die Ortsteile Lichtenbergs punkten nicht zuletzt mit einer guten Verkehrsanbindung.“



**+10.311**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

Vor genau 50 Jahren ist im Ortsteil Fennpfuhl der Grundstein für die erste zusammenhängende DDR-Plattenbau-Großsiedlung gelegt worden, bis heute eines der am dichtesten besiedelten Viertel Berlins. Im Norden Lichtenbergs befinden sich die Großwohnsiedlungen Hohenschönhausens. Dort leben rund 57.000 Menschen. Mit einer weiteren Bevölkerungszunahme wird gerechnet, weshalb die Wohnbebauung entlang der Falken-

berger Chaussee ergänzt werden soll. Am Stadtrand schließlich wird es ländlich. Die Ortsteile Malchow, Wartenberg und Falkenberg sind durch landwirtschaftliche Höfe mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden aus der Gründerzeit geprägt. Auf dem Gutshof Falkenberg entstehen in den nächsten Jahren 74 Reihenhäuser und 21 Eigentumswohnungen, um die anhaltende Nachfrage von Familien mit Kindern bedienen zu können. ■



**+244**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Vermehrt lernen auch Familien mit Kindern die vielfältigen Wohnqualitäten des Bezirks unmittelbar außerhalb vom S-Bahn-Ring zu schätzen.“



**34,9**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**49,7**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Münstertor

Entwickler: **Ten Brinke**  
Ortsteil: **Rummelsburg**  
Straße: **Münsterlandstraße 60/62**  
Wohneinheiten: **50**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: z. B. **5.650–6.200**

© Ten Brinke



### Seehausener Straße

Entwickler: **HOWOGE**  
Ortsteil: **Neu-Hohenschönhausen**  
Straße: **Seehausener Str. 29/31/33, Pablo-Picasso-Str. 35/35A, Seehausener Str. 60**  
Wohneinheiten: **210**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© Goldbeck



# Marzahn-Hellersdorf

Mehr als Großsiedlungen: Im Osten befinden sich das größte Einfamilienhausgebiet Berlins und das größte zusammenhängende Areal für produzierende Unternehmen. Hinzu kommen attraktive Landschaftsräume.

Überregional werden mit dem Bezirk vor allem die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf in Verbindung gebracht, wo zwischen 1977 und 1992 rund 100.000 Wohnungen entstanden sind. Eine ganz andere Facette zeigen die südlich gelegenen Ortsteile Biesdorf, Kaulsdorf und Mahlsdorf. Dort erstreckt sich das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet Berlins, das auch eines der größten in Deutschland ist. Die fünf Ortsteile des Bezirks waren ursprünglich selbstständige Dörfer, alle bereits im 14. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt. In den Dorfkernen von Kaulsdorf und Marzahn ist die historische Struktur noch gut erkennbar. Beide Anlagen stehen unter Denkmalschutz.

In den vergangenen Jahren hat der Bezirk seine soziale Infrastruktur verstärkt aufgewertet,

vor allem mit Schulen und Freizeiteinrichtungen. Der Flächenanteil der Grünanlagen liegt in Marzahn-Hellersdorf bei rund 19 Prozent, berlinweit sind es zwölf Prozent. Den rund 280.000 Einwohnern des Bezirks stehen damit pro Person rund 43 Quadratmeter Grün- und Parkanlagen zur Verfügung. Am größten sind die Landschaftsräume Seelgraben, Hönower Weierkette sowie die Kaulsdorfer Seen. Und nicht zuletzt die 43 Hektar umfassenden Gärten der Welt im Wuhletal: Sie ziehen nicht nur Berliner Publikum, sondern auch Touristen aus aller Welt an. Über den dortigen Kienbergpark und das Tal führt eine Seilbahn, deren Einbindung in den öffentlichen Nahverkehr Berlins derzeit diskutiert wird.

Wirtschaftlich hat der Bezirk sich als Gesundheitsstandort profiliert, unter anderem mit dem



**58**

Allgemeinbildende Schulen

**18**

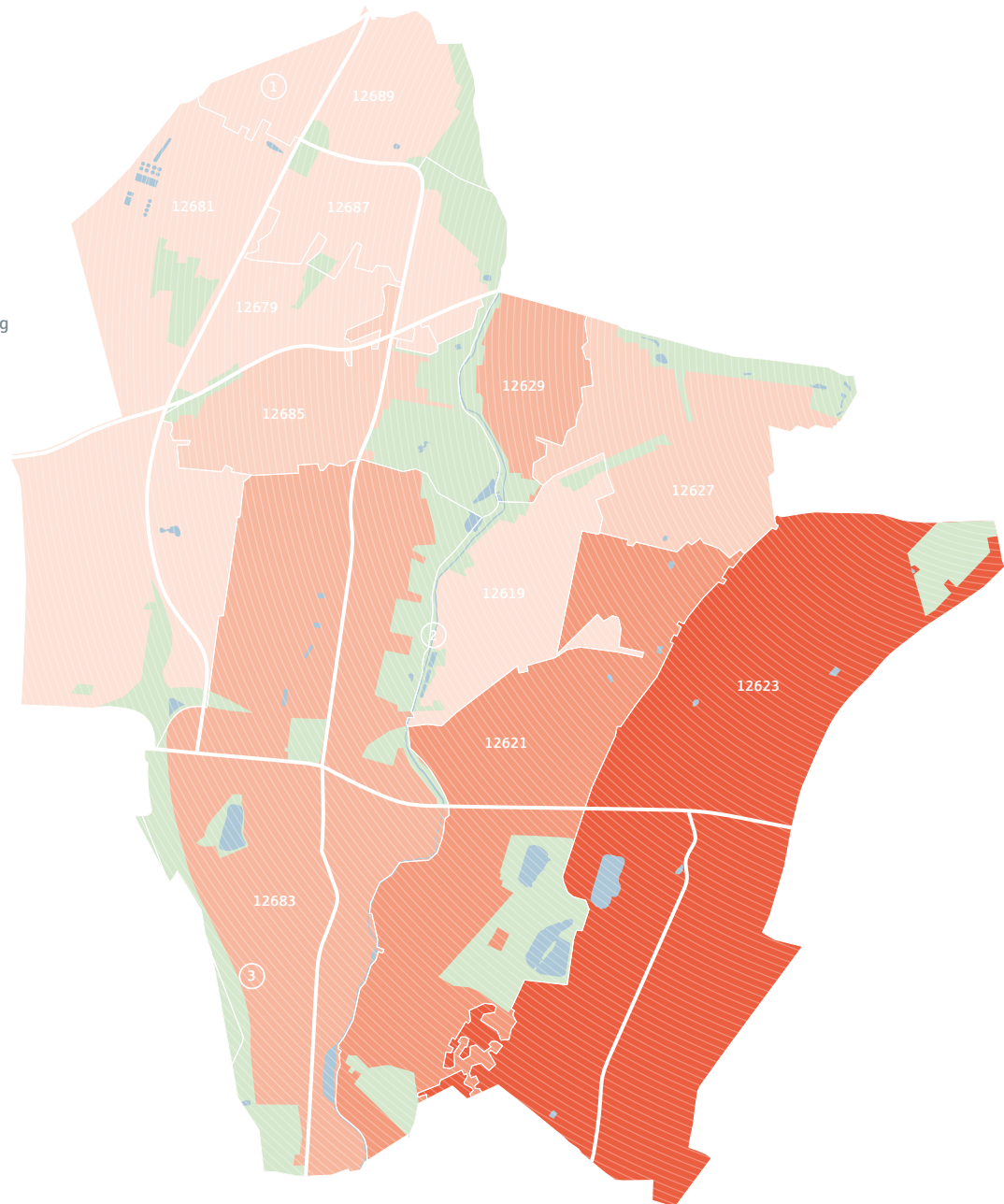
S- und U-Bahnhöfe

**955**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Marzahn West

Der westliche Teil von Marzahn besitzt einen sehr interessanten Wohnungsmix. Die Schwarzwurzelstraße teilt diesen Bereich des Viertels. Auf der einen Seite befinden sich schöne Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und auf der anderen Seite sind die klassischen für Marzahn berühmten Plattenbauten. Im Sommer erfreuen sich die Bewohner an den acht Wasser sprühenden Fabelwesen am Wasserspielplatz.

②

#### Kaulsdorf Nord I

In Kaulsdorf Nord wurden viele schöne Grünflächen, z. B. der Clara-Zetkin-Platz oder der Pocket-Park in die offenen Plattenbausiedlungen integriert. In diesem Neubaviertel der 1980er-Jahre sind insbesondere die Wohnungen in den oberen Stockwerken sehr beliebt. Die Menschen schätzen den überwiegend gut sanierten Bestand und die Nachbarschaft sowie die vergleichsweise noch moderaten Mietpreise.

③

#### Biesdorf-Süd

In Biesdorf Süd sieht man deutlich, dass es zusammen mit Kaulsdorf und Mahlsdorf das größte zusammenhängende Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern ist. Hier ist der Erholungs- und Freizeitfaktor rund um den Habichtshorst, der Grüne Aue oder Gut Champignon mit der Nähe zur Wuhle oder den beliebten Schmetterlingswiesen besonders hoch. Auch der beliebte Biesdorfer Baggersee ist nicht weit entfernt.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
12619	129	6,50 (184)	5,00 (187)	11,37 (175)
12621	69	10,14 (118)	7,70 (23)	16,90 (124)
12623	167	12,20 (53)	8,13 (15)	15,40 (143)
12627	519	8,96 (150)	6,18 (127)	12,92 (167)
12629	206	9,32 (142)	6,23 (122)	12,29 (170)
12679	260	6,93 (179)	5,24 (185)	10,57 (184)
12681	130	7,12 (174)	5,42 (173)	10,01 (186)
12683	259	9,99 (123)	6,50 (94)	16,67 (127)
12685	196	7,92 (162)	5,62 (159)	11,28 (179)
12687	197	7,73 (167)	5,61 (162)	10,94 (182)
12689	275	6,96 (178)	5,16 (186)	14,13 (159)
<b>Bezirk</b>	<b>2.407</b>	<b>8,27</b>	<b>5,53</b>	<b>13,50</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
57,0 (156)	371 (184)	2.971 (149)
72,0 (20)	730 (70)	4.345 (12)
70,2 (23)	856 (39)	4.282 (14)
60,0 (116)	538 (148)	3.029 (133)
61,0 (101)	569 (138)	2.997 (144)
52,7 (184)	365 (185)	3.104 (120)
53,0 (183)	378 (183)	3.383 (79)
60,0 (116)	599 (124)	4.079 (20)
67,4 (39)	534 (152)	3.571 (58)
55,7 (171)	431 (172)	3.445 (75)
56,0 (169)	390 (181)	2.991 (146)
<b>59,0</b>	<b>488</b>	<b>3.454</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Umfangreiche Grünflächen, unter anderem die Gärten der Welt, sowie ausgedehnte Ein- und Zweifamilienhausgebiete prägen den Bezirk ebenso wie die überregional bekannten Großwohnsiedlungen der namensgebenden Ortsteile.“





**+7.507**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

Unfallkrankenhaus Berlin und der Augenklinik Marzahn, deren jeweiliger Versorgungsradius weit über die Grenzen der Region hinausreicht. Gut erschlossene Industrie- und Gewerbeparks machen den östlichen Stadtrand Berlins auch für Unternehmen aus anderen Branchen interessant. Mit einer Fläche von rund 90 Hektar ist der „CleanTech Business Park“ in Marzahn das größte zusammenhängende Areal für produzie-

rende Unternehmen in Berlin. Das größte Projekt für weitere Gewerbeansiedlungen wie für Wohnraum nimmt nun mit dem Georg-Knorr-Park Form an. Dort sind etwa 1.000 Wohnungen, 370 studentische Apartments und dazu verträgliche gewerbliche Nutzflächen vorgesehen. Mindestens die Hälfte der Wohnungen soll öffentlich gefördert werden. Der Masterplan hierfür wurde im vergangenen Jahr erstellt. ■



**-169**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„2020 wurde der Masterplan für ein neues Quartier erstellt, 1.000 Wohnungen sind dort geplant, die Hälfte öffentlich gefördert – zudem 370 studentische Apartments.“



**36,4**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**49,2**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Quartier Stadtgut Hellersdorf

Entwickler: GESOBAU  
Ortsteil: Hellersdorf  
Straße: entlang Zossener Straße, Kastanienallee, Alt-Hellersdorf  
Wohneinheiten: ca. 1.500  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 6,50  
© Ralph Rieger VisualServices Hamburg



### Pöhlbergstraße/ Blumberger Damm

Bauherrin: STADT UND LAND  
Ortsteil: Hellersdorf  
Straße: Pöhlbergstraße/ Blumberger Damm  
Wohneinheiten: 219  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 6,50  
© wiewichers beck Gesellschaft von Architekten in Berlin



# Mitte

Die saturierten Ortsteile bleiben auf hohem Niveau stabil. Vor allem am Alexanderplatz und am Hauptbahnhof wird noch gebaut. Die größte Dynamik zeigt sich aber in Moabit, im Wedding und am Gesundbrunnen.

Der Begriff „Mitte“ bezeichnet nicht allein den gesamten Bezirk, sondern auch einen seiner sechs Ortsteile. Dieser Nukleus Berlins erstreckt sich vom Brandenburger Tor bis zum Alexanderplatz und umfasst das historische Zentrum Berlins. Daneben prägen moderne Bauten den Stadtraum, der bis 1989 die Hauptstadt der DDR repräsentierte. Am Alexanderplatz wird dieser Bestand mit Hochhäusern verdichtet. Die Lücke von dort bis zur Jannowitzbrücke an der Spree ist in weiten Teilen bereits geschlossen. Als Wohnort spielt der Ortsteil eine untergeordnete Rolle. Zwischen den Geschäftsadressen und Kultureinrichtungen finden sich einige Luxusobjekte. Wohnungsbestand in größerem Umfang steht an der Grenze zu Kreuzberg sowie nördlich und östlich des Alexanderplatzes: Plat-

tenbauten, die zu DDR-Zeiten errichtet worden sind.

Stark von Berlins Status als Hauptstadt ist auch der Ortsteil Tiergarten geprägt. Dort sind Teile des Regierungsviertels angesiedelt. Zwischen Potsdamer Platz und Kulturforum einerseits sowie der Parkanlage andererseits befindet sich das Botschaftsviertel. Nach 1828 wurde dieser Ausflugsort vor den Toren der Stadt in eine Villenkolonie umgewandelt. Dort bezogen auch Staaten ihre Repräsentanzen. Das Viertel ist im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört worden. Nach der Wiedervereinigung sind erneut zahlreiche diplomatische Vertretungen dorthin gezogen.

Auch vom Hansaviertel nördlich des Tiergartens waren 1945 nur noch rund zehn Prozent erhalten. 1952 hat West-Berlin zu einem Wettbe-



**75**

Allgemeinbildende Schulen

**51**

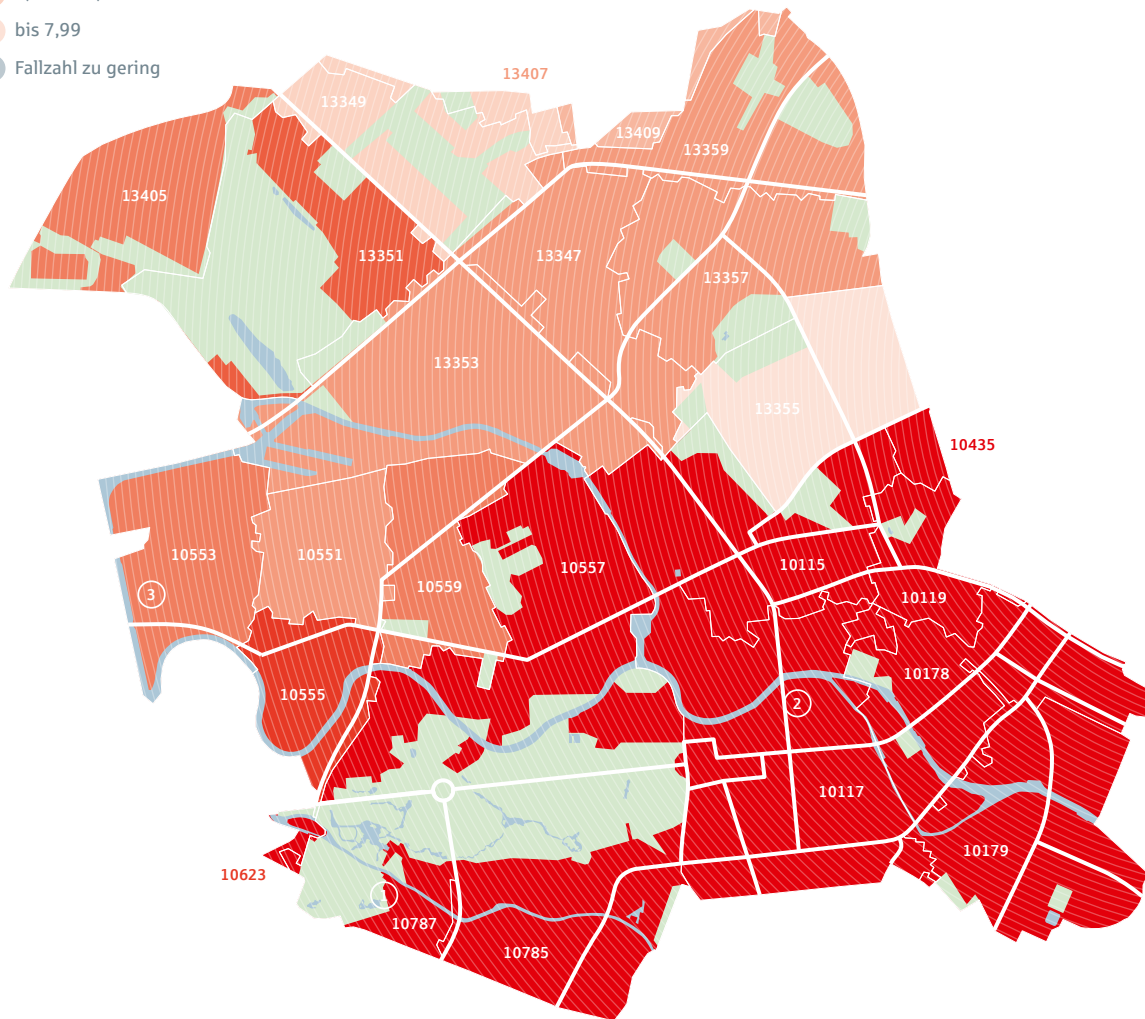
S- und U-Bahnhöfe

**746**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Stülerstraße

Die Stülerstraße ist eins der Tore zum Tiergarten. Als Verlängerung der Budapester Straße zur Tiergartenstraße gelegen, befinden sich neben der syrischen und koreanischen Botschaft auch das türkisfarbene Bauensemble der Nordischen Botschaften der Länder Dänemark, Schweden, Finnland, Norwegen und Island. Sehr schön und ruhig gelegen sind die Wohnungen zwischen Rauch-, Drake- und Thomas-Dehler-Straße.

②

#### Unter den Linden Nord

Unter den Linden ist der Prachtboulevard von Berlin. Mit dem Pariser Platz und Deutschlands bekanntestem Wahrzeichen, dem Brandenburger Tor. Der nördliche Teil überquert die Friedrichstraße und endet kurz vor dem Berliner Dom. Auf dem Weg dahin reihen sich die Sehenswürdigkeiten. Vom ehemaligen Liebermann-Haus vorbei an der französischen und ungarischen Botschaft bis hin zur renommierten Humboldt-Universität zu Berlin.

③

#### Huttenkiez

Hier ist Moabit noch Moabit. Zwischen Kaiserin-Augusta-Allee, Beussel- und Sickingenstraße sowie Spree und dem Charlottenburger Verbindungskanal gelegen, ist Multikulti Kult. Hier trifft sich Jung und Alt in einer der unzähligen Eckkneipen oder beim Dönermann um die Ecke. Der Wohnraum ist noch verhältnismäßig günstig, weshalb hier auch gerne junge Menschen hinziehen, die auf WLAN zum Kaffee verzichten können.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10115	527	16,48 (8)	7,31 (40)	26,00 (9)
10117	312	15,47 (13)	7,66 (27)	25,14 (10)
10119	229	15,54 (12)	6,69 (79)	26,88 (6)
10178	190	18,00 (2)	8,57 (8)	28,92 (1)
10179	444	20,19 (1)	7,08 (57)	27,45 (3)
10551	202	10,70 (98)	6,50 (94)	18,97 (91)
10553	151	11,92 (62)	6,64 (82)	19,31 (83)
10555	150	13,50 (38)	6,89 (68)	22,84 (38)
10557	391	17,59 (4)	7,50 (30)	25,01 (11)
10559	174	11,19 (82)	6,62 (86)	22,50 (41)
10785	291	17,07 (7)	6,81 (72)	24,01 (19)
10787	75	15,00 (16)	6,76 (76)	28,85 (2)
13347	259	10,67 (99)	6,45 (102)	19,12 (85)
13349	134	8,34 (158)	6,05 (135)	15,81 (138)
13351	161	12,50 (48)	6,97 (63)	16,83 (126)
13353	252	10,97 (87)	7,09 (56)	19,71 (78)
13355	156	7,75 (165)	5,72 (155)	23,21 (29)
13357	274	10,73 (97)	6,43 (104)	20,00 (68)
13359	273	10,25 (114)	5,83 (147)	18,00 (100)
<b>Bezirk</b>	<b>4.645</b>	<b>13,91</b>	<b>6,53</b>	<b>25,00</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
67,0 (40)	1.104 (11)	3.440 (76)
75,8 (12)	1.173 (7)	4.068 (22)
65,4 (46)	1.016 (20)	3.177 (110)
59,9 (130)	1.078 (13)	3.433 (77)
64,5 (59)	1.302 (4)	3.574 (57)
55,1 (174)	590 (127)	2.976 (148)
60,0 (116)	715 (76)	2.706 (175)
60,0 (116)	810 (49)	2.970 (151)
67,0 (40)	1.179 (6)	3.368 (82)
60,9 (105)	681 (88)	2.863 (164)
80,0 (4)	1.366 (1)	3.578 (56)
60,0 (116)	900 (33)	3.643 (47)
54,0 (179)	576 (134)	2.689 (177)
57,2 (153)	476 (164)	2.743 (171)
58,0 (145)	725 (72)	2.703 (176)
54,9 (176)	602 (122)	2.643 (179)
63,0 (81)	488 (163)	2.865 (163)
57,9 (148)	621 (114)	2.849 (166)
59,2 (137)	607 (120)	2.520 (190)
<b>62,7</b>	<b>871</b>	<b>3.032</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Die drei Ortsteile Moabit, Wedding und Gesundbrunnen erfahren nach wie vor einen starken Wandel – einhergehend mit einer wachsenden Nachfrage und steigenden Preisen.“



**+12.659**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

werb eingeladen, um das Quartier zu einem Prototyp neuer Stadtplanung zu machen: Abkehr von der Blockrandbebauung, stattdessen Hochhäuser mit Grün dazwischen. Zwischen 1955 und 1960 entstanden 48 Objekte, die heute unter Denkmalschutz stehen. Als Wohnort ist das Viertel insbesondere bei Fans moderner Architektur beliebt.

Die Ortsteile Moabit, Wedding und Gesundbrunnen haben sich in den vergangenen Jahren stark gewandelt. Große Teile des Wohnbestandes

sind saniert worden, die Nachfrage sowie die Preise steigen. Dazu trägt auch die Nähe zu den Bahnhöfen als urbane Zentren bei. Am Hauptbahnhof entsteht mit der Europacity nach wie vor ein völlig neues Quartier, wo neben Bürobebauung auch Wohnen eine Rolle spielt. Rund um den Bahnhof Gesundbrunnen haben vor Jahren viele Studierende noch günstigen Wohnraum gefunden. Die dadurch bedingte Belegung der Wohnviertel zog eine Aufwertung nach sich. ■



**+1.317**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

## „Lückenschluss in zentraler Lage: Die Brache zwischen dem Alexanderplatz und der Jannowitzbrücke an der Spree wird derzeit bebaut.“



**35,6**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**52,2**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Fürstenberger Straße

Entwickler: Trei Real Estate GmbH  
Ortsteil: **Mitte**  
Straße: Fürstenberger Str. 8–9/  
Schwedter Str. 235–236  
Wohneinheiten: 117  
Nutzungsart: **Mietwohnungen  
& Einzelhandel**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 17,50**  
© Dipl.-Ing. (FH) Tomislav Ankovic,  
pixellab. GmbH



### Armenische Straße 2–12

Entwickler: **GESOBÄU**  
Ortsteil: **Wedding**  
Straße: **Armenische Straße 2–12  
(gerade)**  
Wohneinheiten: 95  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© Winking · Froh Architekten GmbH



# Neukölln

Angesagte Altbauviertel werden saniert, die Lebensqualität steigt, die Preise ebenso. Weiter südlich bieten Großwohnsiedlungen attraktiven Wohnraum in großem Umfang. Am Stadtrand steht Neubau an.

Ein ehemaliger und ein neuer Flughafen haben die Dynamik des Bezirks in den vergangenen Jahren entscheidend mitgeprägt. Seit der Airport Tempelhof geschlossen ist, liegen die angrenzenden Altbauquartiere aus der Gründerzeit nicht mehr in einer Einflugschneise, sondern an der größten Freifläche Berlins. Dies hat der Aufwertung des nördlichen Ortsteils Neukölln – der dem gesamten Bezirk seinen Namen verleiht – weiteren Schub verliehen. Auch die Nähe zu Kreuzberg hat eine neue Klientel in die hochverdichteten Altbauquartiere gelockt: Kreative, Studierende, Expats – und in der Folge zunehmend Touristen. Die einst günstigen Mieten sind stark gestiegen, die Sanierung des teils vernachlässigten Bestands wurde forciert.

Direkt hinter der Stadtgrenze hat der Großflughafen BER seinen Betrieb aufgenommen. Wo der Bezirk bis 1989 an der Mauer endete, befindet

sich nun Berlins neues Tor zur Welt. Der innere Autobahnring wurde entlang der östlichen Flanke Neuköllns bis dorthin und zum äußeren Berliner Ring verlängert. Mittelfristig ist zudem die Verlängerung der U-Bahn-Linie 7 bis zum BER geplant. Damit würde die ohnehin schon gute Anbindung des Bezirks weiter verbessert.

In Britz, dem ersten Neuköllner Ortsteil außerhalb des S-Bahn-Rings, verändert sich der Stadt- raum merklich. Statt Blockrandbebauung finden sich dort verstärkt Großsiedlungen. Schon in den Zwanzigerjahren boten sie neuen Wohnraum in größerem Umfang – als Prototypen dessen, was in der Nachkriegszeit zum dominierenden Leitbild werden sollte. Die Hufeisensiedlung etwa ist auch über die Architekturwelt hinaus bekannt und zählt mittlerweile zum Weltkulturerbe.

Der Ortsteil Gropiusstadt, in den Sechziger- und Siebzigerjahren als Satellitensiedlung an



**73**

Allgemeinbildende Schulen

**18**

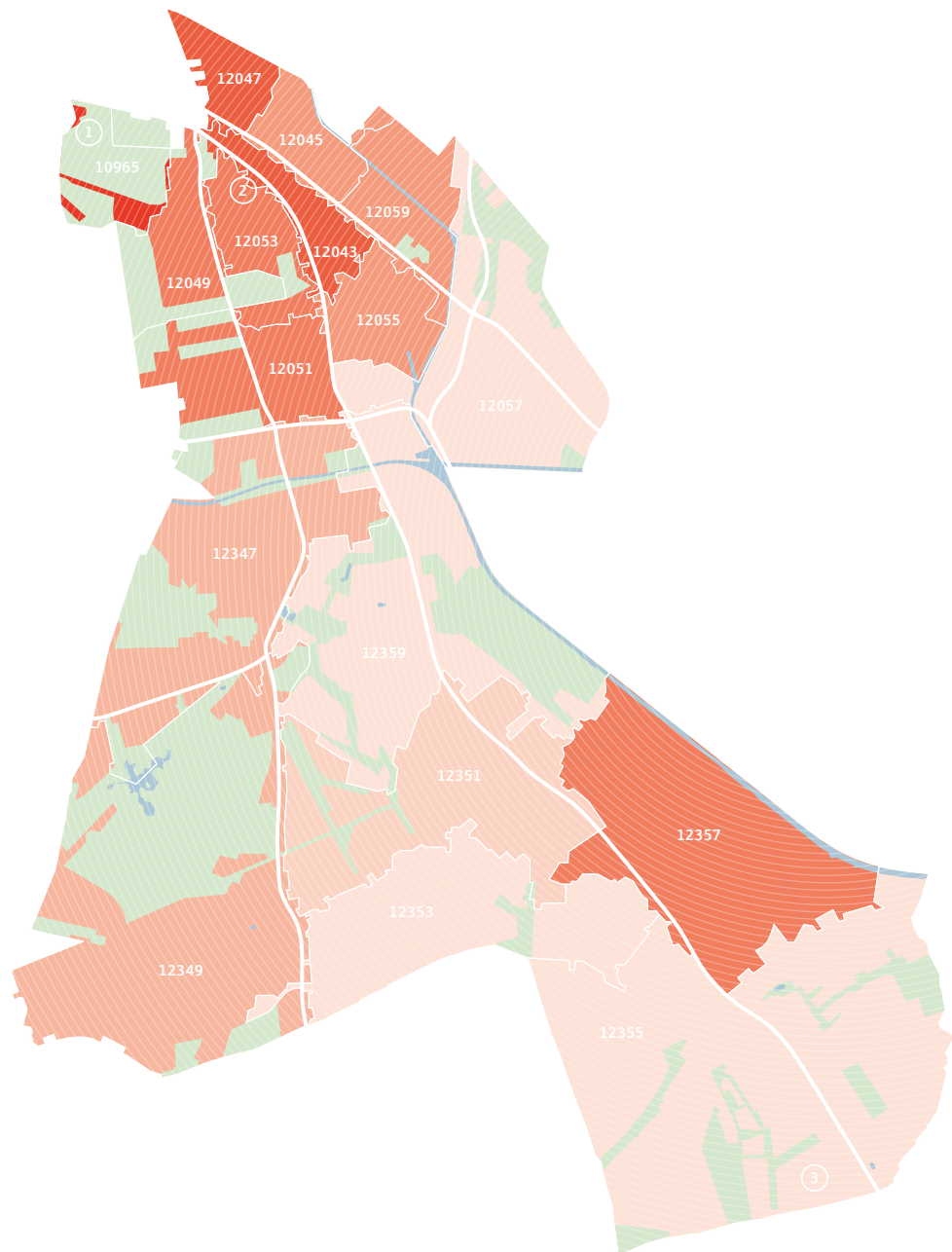
S- und U-Bahnhöfe

**962**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

### Hasenheide

Am 50 Hektar großen Volkspark Hasenheide bildet sich rund um den Columbiadamm ein neues lebensbejahendes Quartier. Die schönen und architektonisch wertvollen Wohnungen ziehen sich bis zum Tempelhofer Feld. Hier befand sich nicht nur seit 1678 das von den Kurfürsten zur Jagd genutzte Hasengehege, sondern auch die heute immer noch anhaltende, von Turnvater Jahn geprägte Bewegung zur Körperertüchtigung.

②

### Donaustraße

Parallel zwischen Sonnenallee und Karl-Marx-Straße verläuft die immer beliebter werdende Donaustraße. Neben den vielen um die Jahrhundertwende errichteten schönen Altbauten haben sich hier als Tor zum aufregenden Weserkiez viele tolle Bars und Restaurants etabliert. Hier hat Barry Burns von der Band Mogwai u. a. die Bar „Das Gift“ eröffnet und bereichert seitdem Berlin mit schottischem Bier.

③

### Frauenviertel

Im Jahr 1996 wurde das Frauenviertel mit rund 1.700 Wohnungen fertiggestellt. Die 20 Straßen, Wege und Plätze in dem netten Viertel wurden nach bedeutenden Frauen aus Politik, Kultur und Wissenschaft benannt. Im angrenzenden Nordpark mit dem mittelalterlichen Märchendorf „Sherwood Forest“ kann man zusammen mit Robin Hood eine Burg erobern. Die Kleineren toben sich am Spielplatz „Hänsel und Gretel“ aus.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
12043	105	12,04 (57)	6,45 (102)	19,77 (76)
12045	141	10,17 (117)	6,36 (113)	21,93 (46)
12047	110	12,67 (46)	7,36 (38)	22,34 (44)
12049	186	11,43 (73)	6,85 (70)	22,97 (34)
12051	270	11,82 (65)	6,68 (80)	20,42 (65)
12053	105	11,35 (76)	7,12 (52)	20,55 (61)
12055	99	10,60 (102)	5,76 (153)	20,00 (68)
12057	125	7,00 (177)	5,60 (164)	11,36 (176)
12059	120	10,62 (100)	6,39 (110)	19,19 (84)
12347	211	9,48 (135)	6,09 (131)	17,53 (110)
12349	104	9,32 (142)	6,20 (124)	13,01 (164)
12351	105	8,40 (156)	6,04 (137)	17,00 (118)
12353	181	7,83 (164)	5,62 (159)	12,64 (168)
12355	159	7,90 (163)	6,02 (140)	14,90 (155)
12357	89	11,00 (83)	6,35 (114)	20,51 (63)
12359	81	7,39 (168)	6,06 (134)	15,38 (144)
<b>Bezirk</b>	<b>2.191</b>	<b>9,91</b>	<b>6,05</b>	<b>19,87</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
60,0 (115)	723 (73)	2.567 (186)
57,0 (156)	580 (132)	2.589 (181)
55,5 (173)	702 (79)	2.578 (184)
50,3 (187)	575 (135)	2.550 (188)
58,7 (141)	694 (81)	2.580 (183)
56,5 (162)	642 (108)	2.599 (180)
57,5 (150)	610 (119)	2.663 (178)
59,0 (139)	413 (178)	2.574 (185)
62,0 (88)	658 (96)	2.532 (189)
66,3 (44)	629 (111)	3.027 (135)
63,9 (73)	596 (125)	3.456 (69)
62,0 (88)	521 (155)	3.272 (93)
63,0 (78)	493 (161)	3.284 (92)
64,1 (63)	506 (159)	3.693 (44)
60,0 (116)	660 (95)	3.979 (27)
56,7 (161)	419 (175)	2.915 (156)
<b>60,0</b>	<b>595</b>	<b>2.947</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Wo einst die Mauer ein Ende setzte, steht nun Berlins neues Tor zur Welt: Mit dem Großflughafen BER wird Neukölln auch via Straße und Schiene neu angebunden.“





**+3.180**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

der Landesgrenze zu Brandenburg entstanden, steht in eben jener Tradition der Großsiedlungen. Die rund 18.500 Wohnungen in verschiedenen Größen und Ausstattungsklassen sind hell und eröffnen aus den Hochhäusern teils spektakuläre Ausblicke. Zwischenzeitlich war die Trabantenstadt ein sozialer Brennpunkt. Dem wurde

mit aktivem Quartiersmanagement sowie der Aufwertung des öffentlichen Raums entgegengewirkt. Leerstand gibt es kaum, auch weil die Mieten günstig sind. In Buckow und Rudow dominieren die Eigenheimsiedlungen. Dort entstehen zudem weitere Wohnquartiere, genügend Freiraum ist am Stadtrand vorhanden. ■



**+250**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Der Norden Neuköllns gehört insbesondere bei jungen Menschen, Studierenden und Kreativen, mittlerweile zu den gefragtesten Lagen der Stadt.“



**35,4**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**51,4**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Friedrich-Kayßler-Weg

Entwickler: **degewo AG**  
Ortsteil: **Gropiusstadt**  
Straße: **Friedrich-Kayßler-Weg 1**  
Wohneinheiten: **151**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© S&P Sahlmann



### Fritz-Erler-Allee

Entwickler: **degewo AG**  
Ortsteil: **Gropiusstadt**  
Straße: **Fritz-Erler-Allee/  
Agnes-Straub-Weg**  
Wohneinheiten: **44**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**  
Besonderheit: **Holzhybridbauweise**  
© B&O, DAHM Architekten +  
Ingenieure



# Pankow

Hohe Geburtenrate und starker Zuzug: In Pankow werden nach wie vor viele Wohnungen nachgefragt. Platz für Neubau ist vorhanden, nicht nur auf freien Flächen, sondern auch auf alten Industriebrachen.

Im Nordosten der Hauptstadt stehen die Zeichen auf Neubau. Fläche ist dafür vorhanden. Mit gut 103 Quadratkilometern ist Pankow der zweitgrößte Bezirk Berlins. Auch der Bedarf ist groß. Schon heute leben dort über 410.000 Menschen. Das sind mehr, als in jedem anderen Bezirk, und eine Prognose besagte vor mehreren Jahren, dass die Zahl der Einwohner bis 2030 um mehr als 16 Prozent steigen wird. Dieses Wachstum basiert einerseits auf einer hohen Geburtenrate, nach Mitte die zweithöchste der Stadt. Außerdem zieht Pankow überdurchschnittlich viele Zuzügler an. 18,5 Prozent der Bewohner haben ausländische Wurzeln. Fast jeder zweite Neuankömmling in den vergangenen Jahren kam aus dem europäischen Ausland.

Dreizehn Ortsteile hat der Bezirk, die sich deutlich voneinander unterscheiden. Zwei Drittel der Bevölkerung lebt in den drei größten Orts-

teilen: Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee haben die zentralsten Lagen, sind entsprechend eng bebaut – und die Preise hier höher als weiter außerhalb. Am dünnsten besiedelt sind Blankenfelde und die Stadtrandsiedlung Malchow. Diese beiden stellen wiederum fast ein Fünftel der Fläche. Neubaupotenziale wurden bereits in den Neunzigerjahren im Norden Karows ausgeschöpft. Dort entstanden entlang der Achillesstraße rund 5.000 Wohnungen mit eigenem Zentrum und entsprechender Infrastruktur. Einschließlich dieser modernen Stadtrandsiedlung, die aus Ein- und Mehrfamilienhäusern samt Grünflächen und Spielplätzen besteht, wohnen in diesem Ortsteil heute rund 20.000 Menschen.

Im ebenfalls dünn besiedelten Blankenburger Süden ist ein 40 Hektar großes Quartier geplant, das neben 6.000 Wohnungen auch Gewerbetreibenden Raum bieten soll. Doch selbst



**90**

Allgemeinbildende Schulen

**16**

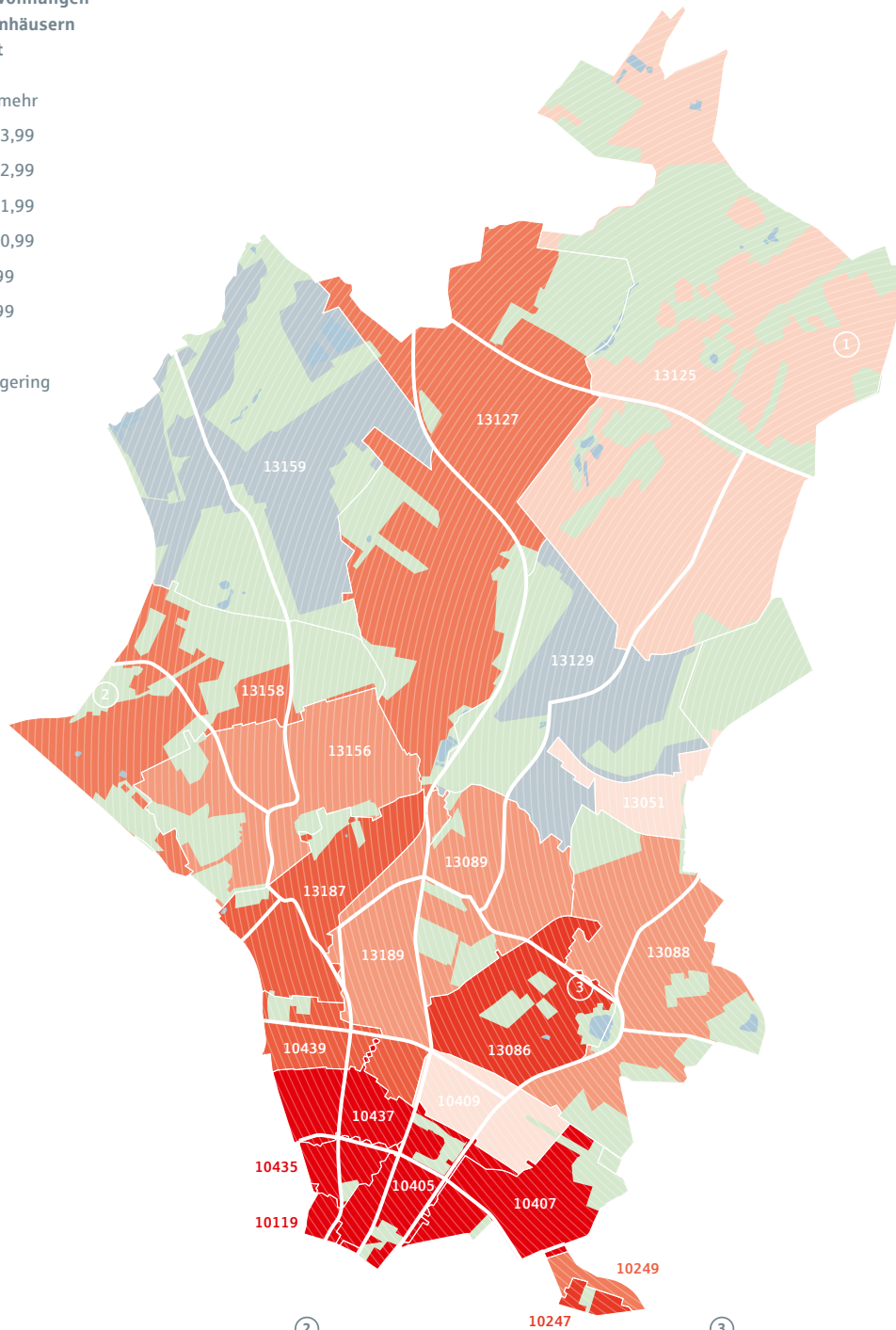
S- und U-Bahnhöfe

**1.501**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

### Buch

Buch bietet aufgrund der grünen und ruhigen Lage, dem wundervollen Dorfkern und der schönen Schlosskirche mit angrenzendem Schlosspark viel Freiraum für Sport, Spaß und Erholung. Aufgrund der idyllischen Atmosphäre entstehen immer mehr Neubauten. Buch ist aber in erster Linie für den BiotechPark Berlin-Buch (BBB) bekannt, einer der größten Biotechnologieparks in Deutschland.

②

### Rosenthal

Rosenthal grenzt an die schönen Stadtteile Blankenfelde und Niederschönhausen. Im Sommer lädt der nicht weit entfernte Ziegeleisee in Lübars zum Baden ein. Dieses dörfliche Viertel mit seinen freundlichen, alten sowie neuen Einfamilienhäusern, dem holprigen Kopfsteinpflaster und dem historischen Dorfkern sowie der idyllischen Natur vermittelt ein warmes Lebensgefühl im manchmal kalten Berlin.

③

### Weißer See

Viele Berliner ziehen im Sommer zum ca. 8,5 Hektar großen Weißen See und genießen das kalte Nass. In der Berliner Allee 185 befindet sich die unscheinbare ehemalige Bertholt-Brecht-Villa. Gleich um die Ecke befinden sich das wunderschöne Primo-Levi-Gymnasium und das sogenannte Munizipalviertel. Genau wie die Gebäude des Holländerviertels erstrahlen die Häuser in roten Backsteinen und Ziegeln.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	
10405	344	14,00	(26)	5,61	(162)	24,14	(17)
10407	365	14,28	(25)	5,77	(152)	23,53	(24)
10409	208	7,36	(169)	5,33	(178)	19,08	(86)
10435	180	15,43	(14)	5,60	(166)	22,93	(36)
10437	359	14,00	(26)	6,72	(77)	22,93	(36)
10439	353	12,87	(44)	6,63	(84)	20,74	(56)
13086	399	13,04	(40)	7,53	(28)	19,06	(88)
13088	218	10,49	(104)	6,63	(84)	18,49	(95)
13089	48	10,92	(89)	8,44	(10)	20,29	(66)
13125	404	8,81	(154)	5,70	(157)	13,00	(165)
13127	238	11,60	(71)	8,13	(15)	16,49	(131)
13129	11	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13156	307	10,43	(106)	6,56	(90)	16,15	(136)
13158	151	11,70	(68)	8,09	(17)	15,74	(140)
13159	9	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
13187	239	12,16	(54)	6,50	(94)	19,93	(74)
13189	207	10,80	(94)	6,04	(137)	19,63	(79)
<b>Bezirk</b>	<b>4.040</b>	<b>11,59</b>		<b>6,04</b>		<b>21,93</b>	
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>		<b>5,97</b>		<b>21,00</b>	

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
62,8	(83)	879	(34)	3.558	(60)
56,0	(166)	800	(51)	3.115	(118)
55,0	(175)	405	(179)	2.894	(160)
68,1	(36)	1.050	(17)	3.353	(85)
59,7	(131)	835	(44)	3.028	(134)
62,0	(88)	798	(52)	2.970	(150)
61,0	(101)	795	(53)	3.111	(119)
65,0	(50)	682	(87)	3.249	(97)
59,5	(134)	650	(100)	3.754	(39)
61,9	(93)	545	(145)	3.855	(34)
74,1	(17)	859	(38)	3.789	(36)
n/a	n/a	n/a	n/a	4.032	(24)
66,0	(45)	688	(84)	3.735	(40)
65,0	(50)	761	(63)	3.688	(46)
n/a	n/a	n/a	n/a	3.293	(90)
63,8	(74)	776	(57)	3.178	(109)
61,8	(94)	668	(93)	2.953	(152)
<b>62,2</b>		<b>721</b>		<b>3.324</b>	
<b>61,8</b>		<b>649</b>		<b>3.304</b>	

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Berlins einwohnerstärkster Bezirk wird auch in den kommenden Jahren weiter wachsen und die Preise entsprechend noch stärker anziehen – vermehrt in den Ortsteilen Pankow und Weißensee.“



**+9.737**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

im urbaneren Umfeld können noch Potenziale ausgeschöpft werden. Aus einem ehemaligen Güter- und Rangierbahnhof mit einer Fläche von gut 34 Hektar wird das „Pankower Tor“, ein Quartier mit mindestens 1.500 Wohnungen und ebenfalls Gewerbeflächen. Der Masterplan wurde 2021 vorgestellt. In Buch, dem nördlichsten

Ortsteil, befindet sich der gleichnamige Campus mit dem Max-Delbrück-Centrum, einem der größten und bedeutendsten Biotechnologieparks Deutschlands. Neben zusätzlich erforderlicher Infrastruktur für den Campus, die dort noch Platz findet, sollen künftig auch gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen hier bauen. ■



**+1.020**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Am Stadtrand sind viele neue Wohnungen geplant, im urbanen Kontext steht bereits ein Masterplan für die Umwandlung eines Bahngeländes zum neuen Quartier.“



**39,3**

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

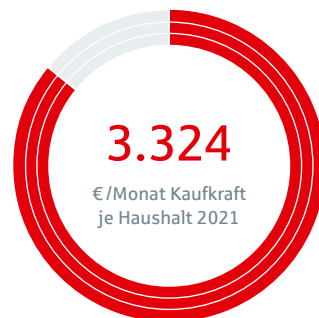
## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**55,0**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Hofgarten Buch

Entwickler: **Bonava**  
Ortsteil: **Buch**  
Straße: **Alt Buch 46 c+d**  
Wohneinheiten: **58**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **Ø 5.516**

© Bonava Deutschland / EVE Images



### Winsstraße 18

Entwickler: **Trei Real Estate GmbH**  
Ortsteil: **Prenzlauer Berg**  
Straße: **Winsstraße 18**  
Wohneinheiten: **187**  
Nutzungsart: **Mietwohnungen & Einzelhandel**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 17,50**

© Dipl.-Ing.(FH) Tomislav Ankočic, pixellab. GmbH



# Reinickendorf

Die ersten Bebauungspläne sind aufgestellt: Auf dem ehemaligen Flughafen Tegel entsteht ein Wohnquartier samt Forschungscampus und Gewerbe. Die ländlich geprägten Ortsteile haben durch die Schließung des Airports gewonnen.

Bislang verweist der Bezirk darauf, zu den günstigen Wohngebieten der Hauptstadt zu zählen. Die Schließung des Flughafens Tegel dürfte die Preise aus zwei Gründen nach oben treiben. Zum einen ist es seitdem in vielen Ortsteilen des Berliner Nordwestens deutlich ruhiger geworden. Zum anderen ist auf dem Gelände des ehemaligen Airports ein ambitioniert konzipiertes Viertel mit etwa 5.000 Wohnungen für bis zu 13.000 Menschen geplant. Das sogenannte Schumacher Quartier soll mit den angrenzenden Wohngebieten verknüpft werden, sodass auch dort im Bestand die soziale Infrastruktur und der öffentliche Raum an Qualität gewinnen. In den ehemaligen Terminals sowie in Neubauten entsteht zudem ein Forschungs- und Industriestandort. Unter anderem ziehen dort eine Hochschule,

ein Kongress- und Start-up-Center ein. Für einen wichtigen Teil dieser zukünftigen Urban Tech Republic gibt es seit Dezember 2021 einen Bebauungsplan. Die Sanierung soll 2024 beginnen.

Mit zwei U-Bahn- und drei S-Bahn-Linien sind beträchtliche Teile Reinickendorfs bereits sehr gut an den Rest der Stadt angebunden. Eine zwischenzeitlich diskutierte Abzweigung der U6 zum ehemaligen Flughafenterminal – also zur künftigen Urban Tech Republic – wurde jedoch verworfen. Eine Verlängerung der U8 an das Märkische Viertel steht lediglich auf Platz 3 der favorisierten U-Bahn-Projekte in Berlin – dürfte also auch noch auf sich warten lassen. Als Alternative hierzu wurde eine bessere Anbindung des Ortsteils via Regionalbahn und Bus ins Gespräch gebracht. In der Trabantenstadt aus den Sechzi-



**70**

Allgemeinbildende Schulen

**22**

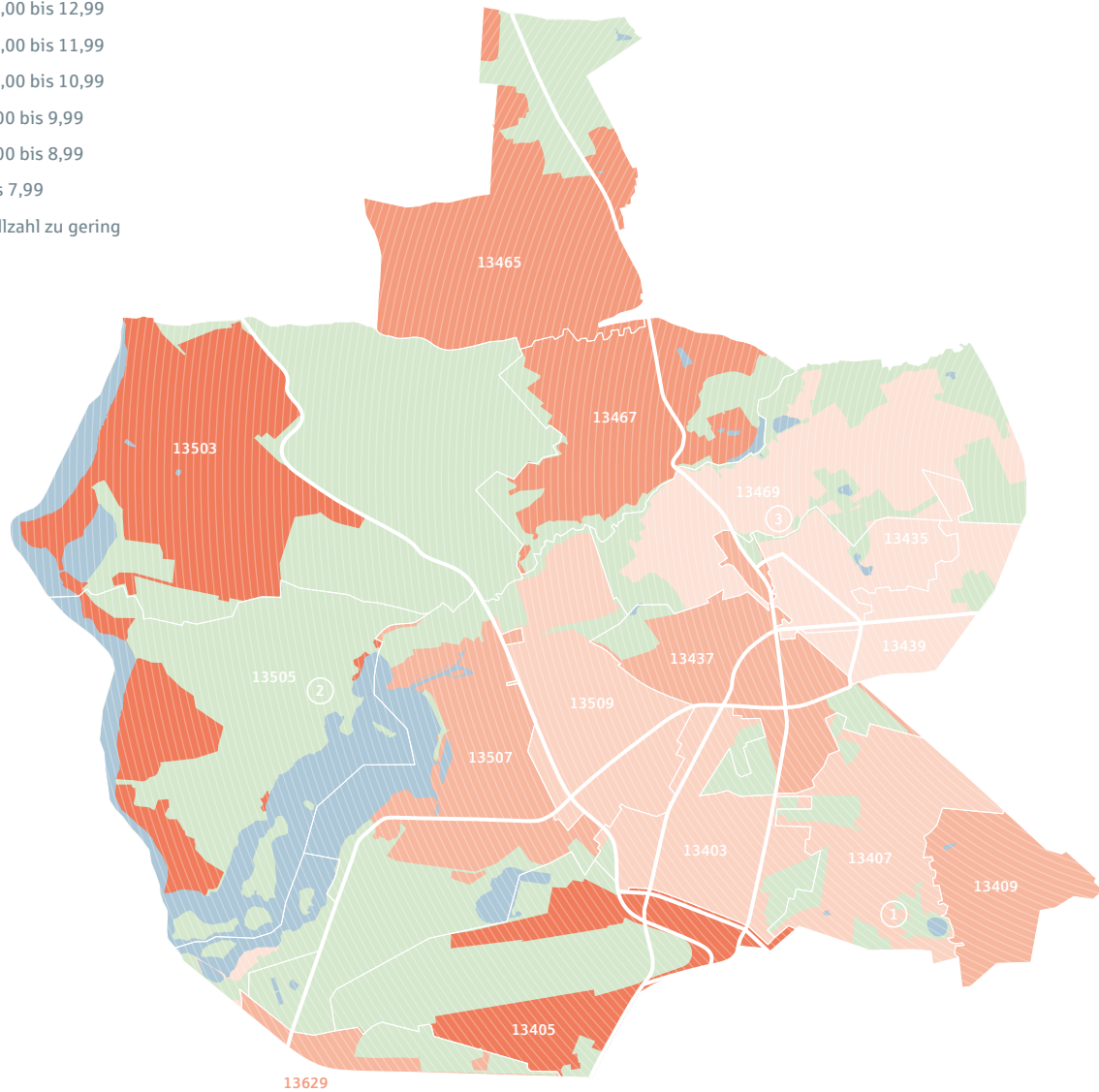
S- und U-Bahnhöfe

**903**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Schäfersee

Der kreisrunde fünf Hektar große und sieben Meter tiefe Schäfersee und -park ist eins der schönsten Erholungsgebiete in Reinickendorf. Hier verbinden sich Erholung, Sport und romantische Bootsfahren. Tierfreunde erfreuen sich an dem eingezäunten Hundegarten und Naturliebhaber an den „Bäumen des Jahres“. Die meisten Wohnanlagen besitzen passend hierzu einen sehr schönen begrünten und großzügigen Innenhof.

②

#### Tegeler Forst

Der 2.169 Hektar große Tegeler Forst ist ein beliebtes Ausflugsziel. Hier findet man sowohl den größten Baum, die Burgsdorff-Lärche, als auch den ältesten Baum, die Dicke Marie, von Berlin. Südlich gelegen ist der 450 Hektar große Tegeler See, der zweitgrößte See von Berlin. Das wunderschöne und beliebte Erholungsgebiet bietet romantische Dampferfahrten und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

③

#### Rollbergesiedlung

Entgegen den sonst so niedlichen Einfamilienhaussiedlungen wurde entlang dem Zabel-Krüger-Damm in den 1960er-Jahren mit mutiger Architektur die Rollbergesiedlung gebaut, aufgrund der Straßennamen liebevoll Schwarzwaldviertel genannt. Stararchitekten wie Josef Paul Kleihues oder Hans Scharoun, der in der Titiseestraße ein 22-geschossiges Doppelhochhaus entworfen hat, haben hier ihre Spuren hinterlassen.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
13403	242	8,95 (151)	5,79 (149)	15,01 (149)
13405	72	11,00 (83)	6,46 (100)	20,69 (57)
13407	278	8,69 (155)	6,27 (118)	16,59 (129)
13409	399	9,68 (126)	6,60 (87)	16,49 (131)
13435	183	6,54 (183)	5,30 (182)	11,29 (178)
13437	98	9,01 (149)	6,90 (67)	12,01 (171)
13439	104	7,17 (173)	5,30 (182)	10,71 (183)
13465	70	10,86 (91)	7,11 (53)	14,92 (154)
13467	108	10,51 (103)	6,78 (74)	17,45 (113)
13469	194	6,86 (180)	5,44 (170)	17,10 (115)
13503	49	11,31 (77)	7,22 (44)	19,58 (80)
13505	41	11,54 (72)	8,88 (5)	17,65 (105)
13507	336	9,06 (146)	5,78 (151)	19,08 (86)
13509	190	8,12 (159)	6,20 (124)	15,00 (150)
<b>Bezirk</b>	<b>2.364</b>	<b>8,92</b>	<b>5,78</b>	<b>16,67</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
60,0 (116)	537 (149)	2.815 (168)
58,4 (143)	642 (107)	3.029 (132)
56,3 (165)	489 (162)	2.734 (172)
55,7 (172)	539 (147)	2.789 (170)
65,1 (48)	426 (173)	3.183 (107)
57,2 (152)	515 (157)	3.103 (122)
64,4 (61)	462 (165)	3.248 (98)
76,0 (10)	825 (46)	4.677 (3)
70,0 (24)	736 (69)	4.405 (11)
72,6 (19)	498 (160)	3.619 (50)
75,0 (13)	848 (42)	4.330 (13)
75,0 (13)	866 (36)	4.508 (8)
60,8 (107)	551 (143)	3.449 (73)
53,9 (180)	437 (170)	2.950 (153)
<b>60,1</b>	<b>536</b>	<b>3.352</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median () Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Die Verlängerung der zwei U-Bahn-Linien wird nicht so schnell kommen. Stattdessen rückt eine Regionalbahn in den Fokus sowie ein Ausbau der Busverbindungen.“





**+2.537**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

gerjahren, die von Feldern, Wiesen, Kleingartenanlagen und Einfamilienhäusern umgeben ist, leben rund 50.000 Menschen.

Viele der elf Ortsteile des Bezirks haben hingegen einen ausgesprochen ländlichen Charakter. Heiligensee etwa, ursprünglich ein Angerdorf, liegt auf einer Landzunge zwischen der Havel, dem Nieder Neuendorfer See und dem namensgebenden Heiligensee. Bis ins 20. Jahrhun-

dert hinein lebten die Bewohner hauptsächlich von den Erträgen der Landwirtschaft. Frohnau ganz im Norden wiederum wurde erst zwischen 1908 und 1910 von der „Berliner Terrain-Centrale“ angelegt – als exklusive Gartenstadt: Dort reihen sich Villen und Landhäuser aneinander, viele in den Zehner- bis Dreißigerjahren des 20. Jahrhunderts erbaut. Dazwischen findet man auch einfachere Ein- und Mehrfamilienhäuser. ■



**-908**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

## „Das Ende des Fluglärms in Tegel wertet die angrenzenden Quartiere im Nordwesten Berlins deutlich auf.“



**38,6**

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

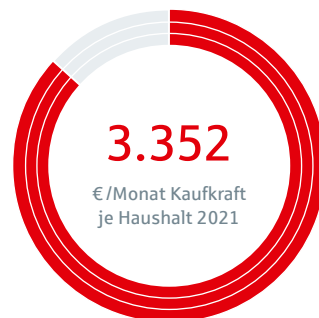
## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**46,1**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Brienzer Straße 59

Entwickler: **Victoria Wohnungs-**  
**bau GmbH**  
Ortsteil: Reinickendorf  
Straße: **Brienzer Straße 59**  
Wohneinheiten: **28**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **ca. 6.636–9.571**

© Victoria Wohnungsbau GmbH



### Veithaus Tegeler See

Entwickler: **Triwex Immobilien &**  
**Baumanagement GmbH**  
Ortsteil: Reinickendorf  
Straße: **Veitstraße 13A**  
Wohneinheiten: **14**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **ca. 6.000–8.100**

© TRIWEX



# Spandau

Altstadtflair, idyllische Lagen entlang der Havel, aber auch Industrie charakterisieren den Bezirk. Ungeachtet der betonten Eigenständigkeit wird Spandau künftig deutlich enger an Berlin angebunden.

Zwischen Brandenburg und der Havel locken einige Wohngebiete mit idyllischen Lagen im Grünen und am Wasser, auch Platz für Neubaulprojekte am Fluss wird genutzt. Gegenüber der Spreemündung liegt die Altstadt des Ortsteils, der dem gesamten Bezirk seinen Namen verleiht. Viele der Gassen dort haben ihre Struktur über die Jahrhunderte erhalten, historische und neuere Gebäude verschiedener Epochen reihen sich aneinander. Auch ein Rest der alten Stadtmauer aus dem 14. Jahrhundert steht noch, was den kleinstädtischen Charakter abrundet. Die Neustadt hingegen zeigt sich als geschlossenes Mietshausviertel mit überwiegend viergeschossigen Bauten. Am anderen Ufer der Havel, südlich der Spreemündung, sieht es nochmals anders aus. Die Wohngebiete in Stresow liegen zwischen Industrie- und Gewerbegebieten sowie Kleingartenanlagen.

In Spandau wird mit dem Selbstbewusstsein der Eigenständigkeit kokettiert – dessen ungeachtet wird der Bezirk in den kommenden Jahren voraussichtlich deutlich enger an Berlin angebunden als bislang. So stehen die Zeichen auf Verlängerung der U-Bahn-Linie 7, die bislang am Rathaus und dem ICE-Bahnhof endet. Von vier untersuchten Projekten für den Ausbau der Berliner U-Bahn ist eine Fortführung der U7 bis zur Heerstraße das favorisierte Projekt des Berliner Senats: Bis zu 40.000 Fahrgäste pro Tag, so eine Studie, seien auf dieser neuen Strecke zu erwarten.

Der südlich der Altstadt gelegene Ortsteil Wilhelmstadt würde damit direkt ans U-Bahn-Netz angeschlossen. Dort stehen vor allem geschlossene Wohnsiedlungen, geprägt von einfachen Altbauten. Südlich der Heerstraße überwiegen Einfamilienhäuser, zudem findet man dort einige Villen. Auch Staaken ganz im Westen würde



**58**

Allgemeinbildende Schulen

**12**

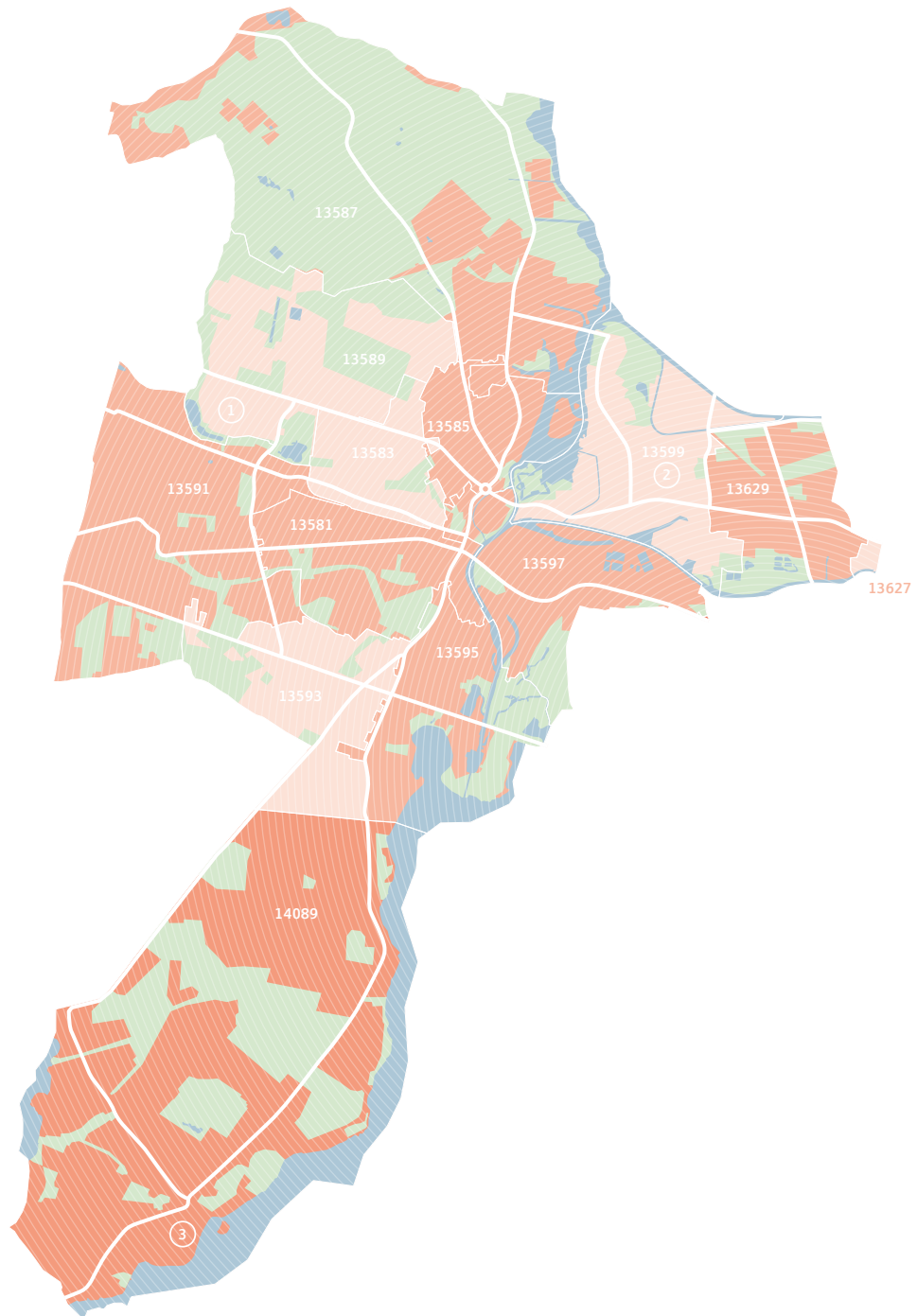
S- und U-Bahnhöfe

**1.294**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Gütersloher Weg

Unmittelbar am Stadtrand ist das Umbaugebiet Falkenhagener Feld entstanden. Seit Anfang der 1960er-Jahre wurde hier eine Großsiedlung mit vier- bis 16-geschossigen Wohnanlagen mit über 10.000 Wohnungen errichtet. Mit den beiden Spekteseen und dem Spektepark sowie den Einfamilien- und Reihenhausbereichen wurde die Blockstruktur in dem Viertel merklich aufgelockert und ein urbanes Umfeld geschaffen.

②

#### Gartenfelder Straße

Direkt an der Gartenfelder Straße wurde in den 1930er-Jahren die 1928 u. a. vom Bauhaus-Gründer Walter Gropius entworfene Reichsforschungssiedlung errichtet. Das Stadtquartier für rund 12.000 Menschen war das größte Wohnungsbauprojekt im Berlin der Weimarer Republik. Der 1927 ausgelobte Wettbewerb sollte nach neuen Möglichkeiten eines effizienteren, wirtschaftlicheren und besseren Wohnens suchen.

③

#### Kladower Damm

Der Kladower Damm liegt wunderschön unweit vom Havelufer mit Blick auf den traumhaften Wannsee. Hier liegt auch der historische Gutspark Neukladow mit dem dazugehörigen Gutshaus. Mit dem einmaligen Blick vom Plateau des Gutshauses kann man einen herrlichen Tag verbringen. Er liegt in unmittelbarer Nähe zu den preußischen Schlössern und Gärten, die 1990 von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt wurden.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
13581	204	9,51 (130)	6,60 (87)	15,71 (141)
13583	300	7,29 (170)	5,49 (168)	11,32 (177)
13585	323	9,50 (131)	6,39 (111)	19,00 (89)
13587	206	9,02 (147)	6,64 (82)	15,16 (146)
13589	243	7,07 (176)	5,76 (153)	10,35 (185)
13591	184	9,40 (137)	6,43 (104)	15,75 (139)
13593	375	6,41 (185)	5,25 (184)	9,24 (187)
13595	250	9,50 (131)	5,85 (146)	15,13 (147)
13597	115	9,50 (131)	6,04 (137)	16,19 (134)
13599	336	7,74 (166)	6,15 (128)	11,60 (172)
13629	133	9,01 (148)	6,93 (66)	13,67 (161)
14089	62	10,83 (93)	7,08 (57)	18,50 (94)
<b>Bezirk</b>	<b>2.731</b>	<b>8,22</b>	<b>5,63</b>	<b>14,85</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
66,9 (43)	636 (109)	3.086 (127)
57,2 (151)	417 (176)	2.803 (169)
61,0 (101)	580 (133)	2.714 (174)
61,4 (99)	553 (141)	3.001 (141)
64,0 (64)	452 (168)	3.259 (96)
64,0 (64)	601 (123)	3.607 (52)
64,7 (57)	415 (177)	3.260 (94)
59,9 (129)	569 (137)	3.103 (123)
62,0 (88)	589 (128)	3.009 (140)
55,8 (170)	432 (171)	2.913 (157)
59,4 (135)	535 (150)	2.587 (182)
69,7 (28)	755 (65)	4.625 (4)
<b>61,7</b>	<b>507</b>	<b>3.178</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Der Senat favorisiert die Verlängerung der U7 zur Heerstraße: 40.000 neue Fahrgäste pro Tag sind zu erwarten, vor allem Wilhelmstadt würde profitieren.“



**+3.432**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

von der dann nahen U-Bahn profitieren. Im alten Dorfkern und nördlich davon dominieren Einfamilienhäuser. Begehrte ist die denkmalgeschützte Gartenstadt Staaken. Von den Fünfzigerjahren bis in die Siebzigerjahre sind in diesem Ortsteil zudem Großsiedlungen errichtet worden.

Auch im zentraler gelegenen Osten des Bezirks stehen große Projekte an. Im Ortsteil Sie-

mensstadt entsteht ein neues Quartier: Rund um einige historische Gebäude sind dort außer Büro-, Forschungs- und Produktionsflächen auch 3.000 Wohnungen geplant. Mit dem Bau der „Siemensstadt 2.0“ soll 2022 begonnen werden. Dort ist die Inbetriebnahme eines stillgelegten S-Bahn-Abschnitts geplant. ■



**-525**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Wohnen am Wasser – nach wie vor können viele neue Bauprojekte im Bezirk mit diesem Slogan werben.“



**36,6**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**46,7**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### STADTLANDHAVEL

Entwickler: CG Elementum AG  
Ortsteil: Spandau  
Straße: Kleine Eiswerderstraße 14  
Wohneinheiten: 204  
Nutzungsart: Eigentum  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: ca. 6.900–9.800

© CZ Visual



### Askanierring

Bauherrin: WBM  
Ortsteil: Spandau  
Straße: Askanierring vor Nr. 70  
Wohneinheiten: 128  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 6,50  
Besonderheit: Erstnutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete

© DMSW



# Steglitz-Zehlendorf

Ein „Deutsches Oxford“ und preußische Eisenbahntradition: Großstädtisches Flair findet sich in Steglitz-Zehlendorf unweit von ländlicher Idylle. Hinzu kommen zahlreiche Wissenschaftseinrichtungen.

Botschaften von 13 Staaten haben ihren Sitz im Berliner Südwesten. Für einen Bezirk am Stadtrand mag das auf den ersten Blick ungewöhnlich erscheinen. Bei genauerem Hinsehen ist es ein weiteres Indiz für die Attraktivität von Steglitz-Zehlendorf. Urbaner Chic und natürliche Idylle liegen dort nah beieinander. Die Schlossstraße etwa im nordöstlich gelegenen Ortsteil Steglitz zählt zu den angesagten Einkaufsadressen der Hauptstadt. Die Bebauung dort ist dicht, Platz für Neubau kaum vorhanden. Das 120 Meter hohe, ehemals vom Bezirk genutzte Hochhaus „Steglitzer Kreisel“ am Ende der Shoppingmeile wird derzeit zu einem Wohnobjekt mit 330 Einheiten umgebaut. Je weiter man nach Westen kommt, Richtung Stadtrand und Potsdam, desto lockerer und kleinteiliger wird die Bebauung. Zunehmend prägen Naturräume wie der Grunewald, seine Seen und die Havel das Bild.

Die ersten Villenviertel vor den Toren Berlins wurden jedoch nicht dort, sondern im Ortsteil Lichterfelde gegründet. Den Anfang machte im Jahr 1860 Lichterfelde West. Bis heute prägen dort herrschaftliche Häuser der Gründerzeit, große Gärten, kleine Alleen und gepflasterte Straßen den Stadtraum. Nach ähnlichem Muster ist auch Lichterfelde Ost als Villenkolonie angelegt worden, dieser Teil hat jedoch im Zweiten Weltkrieg stärkere Beschädigungen davongetragen. Bekannter für seine luxuriösen Wohnhäuser ist der am Grunewald gelegene Ortsteil Dahlem. Die ursprünglich königliche Domäne wurde 1901 aufgeteilt, um ein „Deutsches Oxford“ zu schaffen: ein Villenviertel mit angegliederten wissenschaftlichen Einrichtungen. Neben der Freien Universität Berlin sind dort zahlreiche international bedeutende Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen angesiedelt.



**78**

Allgemeinbildende Schulen

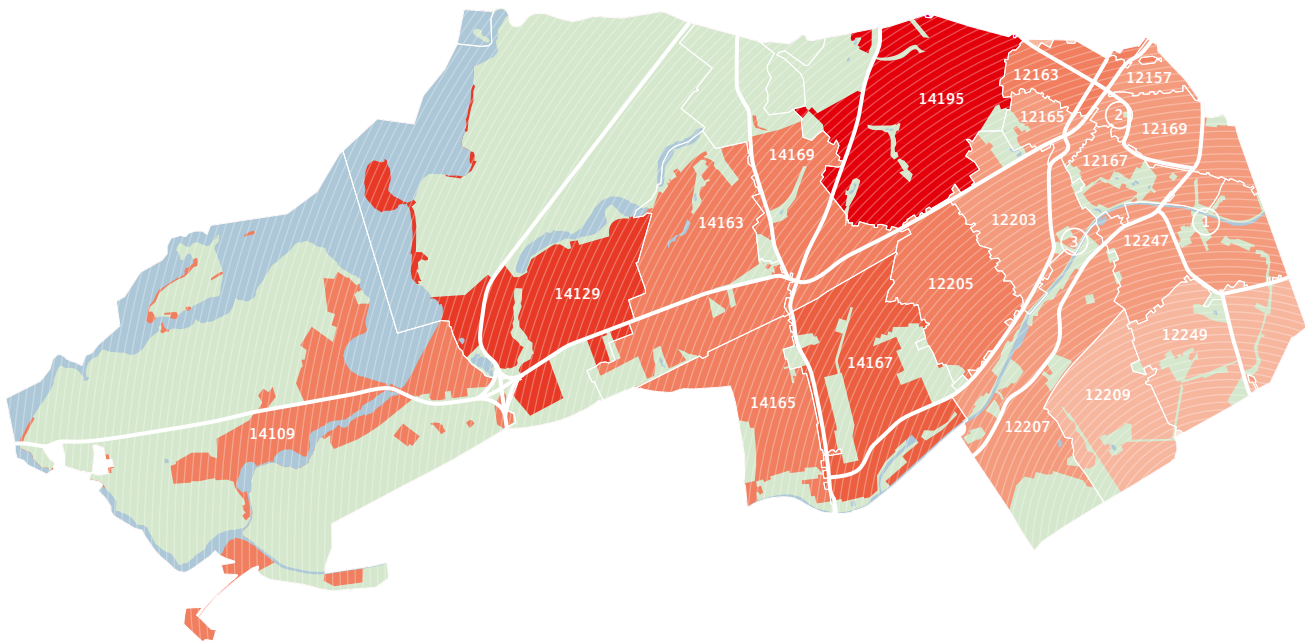
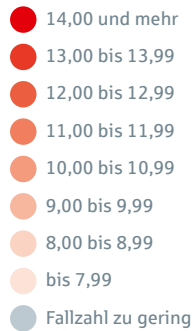
**23**

S- und U-Bahnhöfe

**1.013**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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



①

#### Südende

Das 1872 gegründete Südende gehörte ehemals zwei Mariendorfer Bauern, die einen Villenvorort im Landhausstil errichteten. Im August 1943 wurde der ursprüngliche schöne Charakter zu 85 Prozent zerstört, weil britische Kriegsflugzeuge aufgrund von Orientierungslosigkeit das Süden- de anstatt des Regierungsviertels bombardiert haben. Erst ab den 1960er-Jahren wurden große Teile des Viertels wieder aufgebaut.

②

#### Bergstraße

Die Bergstraße durchquert das Bismarckviertel, das um 1900 mit seinen schönen Gründerhäusern eine entspannte Wohngegend von Steglitz ist. Das absolute architektonische Highlight ist die 1919 errichtete evangelische Lukaskirche. Die im neuromanischen Stil wie ein Schloss anmutende Kirche wurde im 2. Weltkrieg kaum beschädigt und trägt heute zur großen Freude der sehr aktiven Kirchengemeinde bei.

③

#### Hindenburgdamm

Der Hindenburgdamm besticht durch seine überwiegend ruhigen und überschaubaren Mehrfamilienhäuser. Der futuristische Campus des Benjamin-Franklin-Klinikums ist das architektonische Highlight. Seit 2003 ist das auf Nierenkrankheiten spezialisierte Krankenhaus eines der vier Charité-Standorte. Besonders hübsch ist auch das Gutshaus Lichterfelde bzw. Carstenn-Schlösschen mit dem dazugehörigen Park.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
12163	155	11,93 (61)	7,84 (22)	18,73 (92)
12165	31	10,98 (86)	7,89 (21)	18,52 (93)
12167	145	10,43 (106)	6,95 (65)	16,67 (127)
12169	121	10,42 (109)	7,48 (32)	18,45 (96)
12203	169	10,74 (96)	7,32 (39)	17,51 (111)
12205	91	11,31 (77)	6,85 (70)	17,56 (109)
12207	193	10,04 (121)	6,30 (116)	20,60 (59)
12209	125	9,35 (140)	6,46 (100)	18,42 (97)
12247	159	10,27 (112)	6,60 (87)	17,60 (107)
12249	184	9,77 (125)	6,05 (135)	20,00 (68)
14109	85	11,94 (60)	7,50 (30)	19,00 (89)
14129	59	13,01 (41)	6,99 (62)	20,94 (53)
14163	86	11,30 (79)	7,39 (33)	18,00 (100)
14165	111	11,40 (74)	6,80 (73)	16,00 (137)
14167	143	12,50 (48)	8,20 (13)	17,00 (118)
14169	107	11,25 (80)	7,27 (41)	17,60 (107)
14195	149	14,44 (23)	9,10 (3)	23,94 (22)
<b>Bezirk</b>	<b>2.113</b>	<b>11,01</b>	<b>6,77</b>	<b>19,12</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
69,0 (31)	823 (47)	3.357 (84)
65,0 (50)	714 (77)	3.620 (49)
58,7 (142)	612 (117)	3.182 (108)
60,0 (116)	625 (112)	3.153 (113)
58,0 (145)	623 (113)	3.589 (55)
75,0 (13)	848 (42)	4.453 (10)
64,6 (58)	649 (101)	3.455 (70)
69,0 (31)	645 (106)	4.097 (19)
61,9 (92)	636 (110)	3.451 (71)
63,0 (82)	615 (116)	3.431 (78)
76,0 (10)	907 (29)	4.532 (6)
101,0 (1)	1.314 (3)	4.925 (2)
65,4 (47)	739 (68)	4.487 (9)
60,0 (116)	684 (86)	3.842 (35)
77,8 (8)	972 (23)	4.554 (5)
64,0 (64)	720 (74)	4.021 (26)
78,5 (6)	1.134 (9)	5.049 (1)
<b>65,0</b>	<b>716</b>	<b>3.868</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Einkaufsstraßen, mondänes Wohnen, internationale Lehre und Forschung sowie üppige Wald- und Wasserflächen – der Südwesten hat viel zu bieten.“





**+3.312**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

Im Sommer 2021 hat der Senat beschlossen, die Verlängerung der U-Bahn-Linie 3 bis zum S-Bahnhof Mexikoplatz voranzutreiben. Mit diesem schon länger diskutierten Lückenschluss würde der Berliner Südwesten wesentlich enger mit der Berliner City verbunden. Insbesondere die Anwohner in Dahlem und im nördlichen Zehlendorf könnten davon profitieren. Die An-

bindung Zehlendorfs an die im Süden des heutigen Ortsteils verlaufende S-Bahn geht auf die erste preußische Eisenbahn zurück. Sie fuhr ab 1838 nach Potsdam. Erst 1872 wurde die selbstständige Landgemeinde gegründet. Villen und Landhäuser baute man dort seit dem frühen 20. Jahrhundert. ■



**-1.438**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Ein bereits seit längerem diskutierter Lückenschluss würde den Berliner Südwesten künftig wesentlich enger mit der Berliner Innenstadt verbinden.“



**44,2**

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

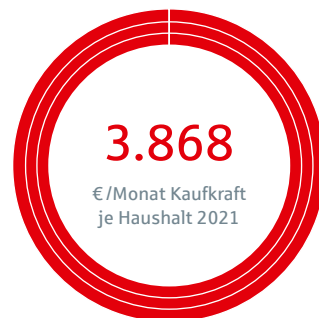
## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**46,0**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Das Albrecht

Entwickler: **PROJECT Immobilien**  
Ortsteil: **Steglitz**  
Straße: **Albrechtstraße 87**  
Wohneinheiten: **35**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: ca. **6.150–7.087**

© PROJECT Immobilien



### Zuhause im Quintett

Entwickler: **Ten Brinke**  
Ortsteil: **Lankwitz**  
Straße: **Bruno-Walter-Straße 4–6**  
Wohneinheiten: **31**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: z. B. **5.100–5.830**

© Ten Brinke



# Tempelhof-Schöneberg

In den zentralen Quartieren liegen mondäner Konsum und gehobenes Wohnen nah beieinander. Einst weniger attraktive Lagen profitieren vom Stadtwandel, die Peripherie punktet mit dörflichem Charme.



Bereits um die Wende zum 20. Jahrhundert zeigte Schöneberg sich urban ambitioniert: Mit seinerzeit über 100.000 Einwohnern (im heutigen Ortsteil leben gut 123.000) erhielt die ehemals selbstständige Kommune 1898 Stadtrechte und baute sich von 1908 bis 1910 – vom benachbarten Berlin inspiriert – als eine der ersten Städte der Welt eine eigene U-Bahn-Linie. Das mondäne KaDeWe eröffnete 1907. Der heutige Ortsteil Schöneberg hat sich sein bürgerliches Flair in weiten Teilen bewahrt. Auch an der Potsdamer Straße, die als sozialer Brennpunkt von sich reden machte, zieht nach und nach neues Leben ein.

Als gediegene Wohnlagen sind der Viktoria-Luise-Platz und das Bayerische Viertel nach wie vor gefragt. Wo die großbürgerlichen Altbauten aus Kaisers Zeiten den Zweiten Weltkrieg unbeschadet überstanden haben, findet man hinter beeindruckenden Foyers und großzügigen

Wohnräumen ehemaliger Herrschaften auch noch die alten Dienstbotentreppenhäuser. Nach großen Zerstörungen im Krieg sind die Brachen im Bayerischen Viertel mit modernen Häusern bebaut worden. Die letzten Lücken wurden mit Neubauten gehobenen Standards geschlossen. Im südlich gelegenen Ortsteil Friedenau sind anteilig mehr Stuckaltbauten erhalten geblieben, in vielen der meist ruhigen Straßen dominiert dank der Vorgärten das Grün.

In Tempelhof, weniger zentral gelegen als Schöneberg, lebten 1910 nur 21.000 Menschen (heute sind es über 62.000). Hier waren und sind Gewerbe wie Industrie stärker vertreten. Der heutige Ortsteil entwickelt gerade dort, wo alte Anlagen umgewandelt wurden, seinen Reiz: etwa mit der ufaFabrik, einem internationalen Kulturzentrum, das sich auf dem Gelände ehemaliger Filmkopierwerke befindet. Der denkmalgeschützte

**67**

Allgemeinbildende Schulen

**30**

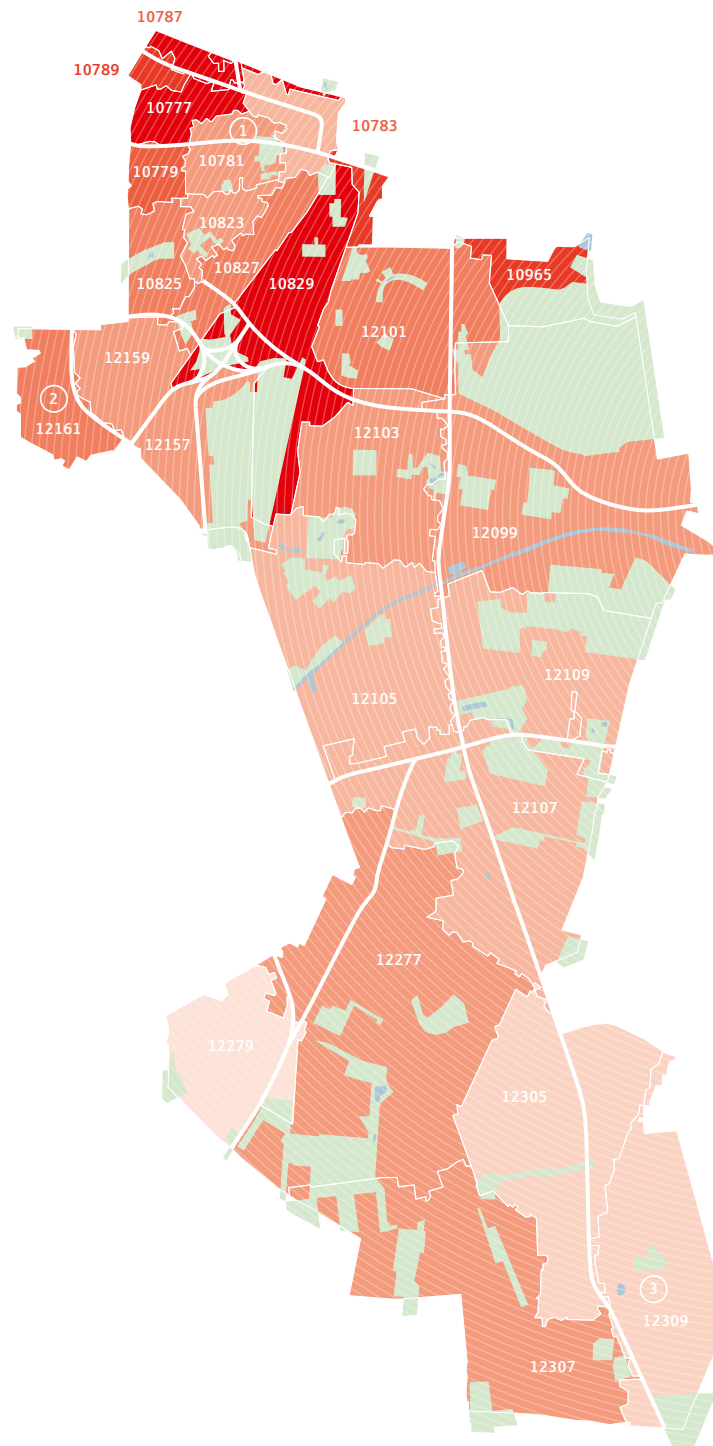
S- und U-Bahnhöfe

**934**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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

- 14,00 und mehr
- 13,00 bis 13,99
- 12,00 bis 12,99
- 11,00 bis 11,99
- 10,00 bis 10,99
- 9,00 bis 9,99
- 8,00 bis 8,99
- bis 7,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Nollendorfplatz

Der Nollendorfplatz ist das Bindeglied zum Motzstraßen- und Winterfeldtkiez. Für viele sind die Winterfeldtstraße und die dazugehörigen Nebenstraßen der schönste Platz von Schöneberg. Familienfreundlich mit Herz ist der mittwochs und samstags stattfindende Winterfeldtmarkt, der wohl bekannteste und beliebteste von Berlin. Nicht ohne Grund heißt der ansässige Kinderspielplatz „Paradiesgärtchen“.

②

#### Friedenau

Sehr interessant an Friedenau ist die 500 Meter als Literaturmeile bekannte Niedstraße. Hier residierten G. Grass und E. Kästner sowie die Kommunisten um R. Langhans. Weil auch Denker und Hippies erwachsen werden, bietet der Altbaukiez Friedenau heute bürgerliche Wohnidylle. In der Stubenrauchstraße befindet sich der Künstlerfriedhof, wo u. a. Marlene Dietrich und Helmut Newton ihre letzte Ruhe finden.

③

#### Nahariyastraße

Die charismatischen Hochhäuser in der Nahariyastraße befinden sich unweit des historischen Dorfkerns von Lichtenrade. Die im 14. Jahrhundert erbaute und nach dem Zweiten Weltkrieg wiederhergestellte Dorfkirche ist heute noch ein sehr beliebter Ort für romantische Trauungen. Zweimal im Jahr finden rund um den Giebelpfeil das Wein- und Winterfest sowie der stimmungsvolle „Lichtenrader Lichtermarkt“ statt.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10777	155	14,00 (26)	7,20 (46)	23,18 (30)
10779	63	12,35 (51)	6,15 (128)	22,73 (39)
10781	83	10,80 (94)	5,59 (167)	22,96 (35)
10783	118	9,33 (141)	5,79 (149)	20,04 (67)
10823	37	10,23 (115)	6,29 (117)	18,00 (100)
10825	71	11,37 (75)	5,62 (159)	21,20 (51)
10827	131	11,98 (58)	6,25 (121)	21,00 (52)
10829	149	15,56 (11)	7,52 (29)	23,30 (27)
12099	178	10,86 (91)	7,19 (47)	19,90 (75)
12101	48	11,69 (69)	7,19 (47)	17,05 (117)
12103	192	10,62 (101)	6,50 (94)	17,10 (115)
12105	179	9,61 (128)	6,08 (132)	16,90 (124)
12107	134	9,37 (139)	6,50 (94)	15,20 (145)
12109	106	9,94 (124)	5,98 (142)	15,00 (150)
12157	104	10,09 (120)	5,70 (157)	20,60 (59)
12159	69	10,43 (106)	7,26 (43)	21,54 (49)
12161	123	11,73 (66)	7,97 (20)	17,61 (106)
12277	117	10,49 (104)	6,55 (91)	24,13 (18)
12279	124	7,10 (175)	5,44 (170)	11,54 (174)
12305	125	8,94 (152)	5,72 (155)	17,00 (118)
12307	64	10,26 (113)	6,53 (93)	15,45 (142)
12309	168	8,06 (160)	5,83 (147)	13,33 (162)
<b>Bezirk</b>	<b>2.538</b>	<b>10,29</b>	<b>6,08</b>	<b>20,00</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
60,8 (108)	851 (41)	3.625 (48)
56,3 (164)	696 (80)	3.327 (88)
60,0 (116)	648 (103)	3.076 (128)
56,0 (166)	522 (154)	2.872 (162)
70,0 (24)	716 (75)	2.998 (143)
57,0 (159)	648 (104)	3.099 (124)
57,1 (155)	684 (85)	3.094 (125)
60,8 (110)	945 (26)	2.855 (165)
60,1 (114)	653 (98)	2.833 (167)
65,0 (50)	760 (64)	3.126 (115)
63,0 (78)	669 (92)	3.103 (121)
58,0 (145)	557 (140)	3.119 (116)
63,2 (75)	592 (126)	3.555 (61)
59,0 (140)	586 (130)	3.155 (112)
60,0 (116)	605 (121)	3.089 (126)
59,1 (138)	617 (115)	3.445 (74)
65,1 (49)	764 (62)	3.469 (65)
61,6 (96)	646 (105)	3.713 (43)
64,5 (60)	458 (166)	3.464 (67)
64,0 (64)	572 (136)	3.919 (30)
69,5 (30)	713 (78)	4.064 (23)
65,0 (50)	524 (153)	3.599 (53)
<b>61,8</b>	<b>636</b>	<b>3.306</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Die Umwandlung am ehemaligen Flughafen wird sich noch einige Jahre hinziehen.“



**+3.165**

Wohnungszuwachs  
2015–2020

Tempelhofer Hafen wiederum, am Teltowkanal gelegen, zieht mit einem Einkaufszentrum samt Eventlocations Besucher an. Die größte Umnutzung wird sich noch einige Jahre hinziehen: Das Gebäude des ehemaligen Flughafens Tempelhof hat eine Nutzungsfläche von rund 200.000 Quadratmetern, hinzu kommt eine Außenfläche von 55 Hektar.

Weiter südlich, in Mariendorf, wandelt der Stadtraum sich allmählich: Zum Stadtrand hin folgen auf gründerzeitliche Altbauten große Wohnanlagen aus der Zwischen- und Nachkriegszeit, nach 1950 entstandene zwei- bis viergeschossige Wohnzeilen sowie offene Einzelhausbebauung. Marienfelde und Lichtenrade haben Vorstadtcharakter, die alten Ortskerne noch dörflichen Charme. ■



**-64**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

## „Einst Fabrik und Hafen: An ehemaligen Industrieanlagen entwickelt Tempelhof seinen Reiz.“



**39,6**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?

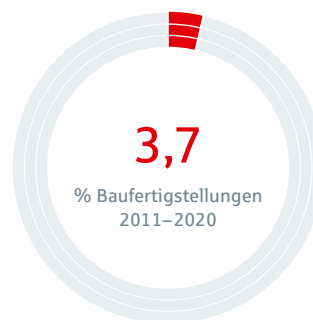


**49,1**

Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Schöneberger Linse

Entwickler: **Gewobag**  
Ortsteil: **Schöneberg**  
Straße: **Tempelhofer Weg**  
Wohneinheiten: **211**  
Nutzungsart: **Mietwohnungen und Gewerbe**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© thoma architekten



### Studio Living Berlin B.3

Entwickler: **PROJECT Immobilien**  
Ortsteil: **Schöneberg**  
Straße: **Rembrandtstraße 20–21**  
Wohneinheiten: **47**  
Nutzungsart: **Mikroapartments**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **ca. 5.597–8.148**

© PROJECT Immobilien



# Treptow-Köpenick

An Arbeitsplätzen mangelt es nicht: durch Forschung, Hightech und Medien im Bezirk selbst, im direkten Umland durch Logistik und Verkehr. Hinzu kommen eine gute Anbindung und ausgedehnte Naturräume.

Einerseits an der Elsenbrücke das mit 31 Stockwerken höchste Bürohaus der Stadt, andererseits der Müggelsee, mit einer Fläche von 7,4 Quadratkilometern der größte See Berlins: Zwischen diesen beiden geografischen Polen, Zentrum und Stadtrand, zeigt der Bezirk sehr unterschiedliche Facetten. Die innenstadtnahen Ortsteile wie Alt-Treptow und Oberschöneeweide wandeln sich von Industrie- zu Dienstleistungsstandorten. Damit geht eine Fluktuation der Einwohner ebenso einher wie die Aufwertung des Wohnbestands. In Adlershof hat sich auf einer Fläche von 4,6 Quadratkilometern ein Wissenschafts-, Wirtschafts- und Medienstandort entwickelt: Sechs naturwissenschaftliche Institute der Humboldt-Universität zu Berlin, acht außeruniversitäre wissenschaftliche Institute sowie

553 Hightech- und Medienunternehmen sind dort angesiedelt. Über 22.000 Menschen arbeiten und rund 6.400 studieren dort. In diesem Umfeld wächst seit Jahren ein Ensemble aus neuen Wohnquartieren samt Läden, Hotels und Restaurants.

Platz für weiteren Wohnraum ist in Treptow-Köpenick vorhanden. Der Bezirk nimmt fast 19 Prozent der Berliner Fläche ein, weit mehr als jeder andere (Pankow, auf Platz 2, kommt auf knapp 12 Prozent). Doch nur gut sieben Prozent der Berliner leben dort. Zwischen Spree und Dahme erstrecken sich weitläufige Grünanlagen und Forste. Dort, wo die Dahme in die Spree mündet, liegt Köpenick. Der Ort firmiert als „Stadt am Wasser“, seine vielfältige historische Bausubstanz steht unter Denkmalschutz,



**60**

Allgemeinbildende Schulen

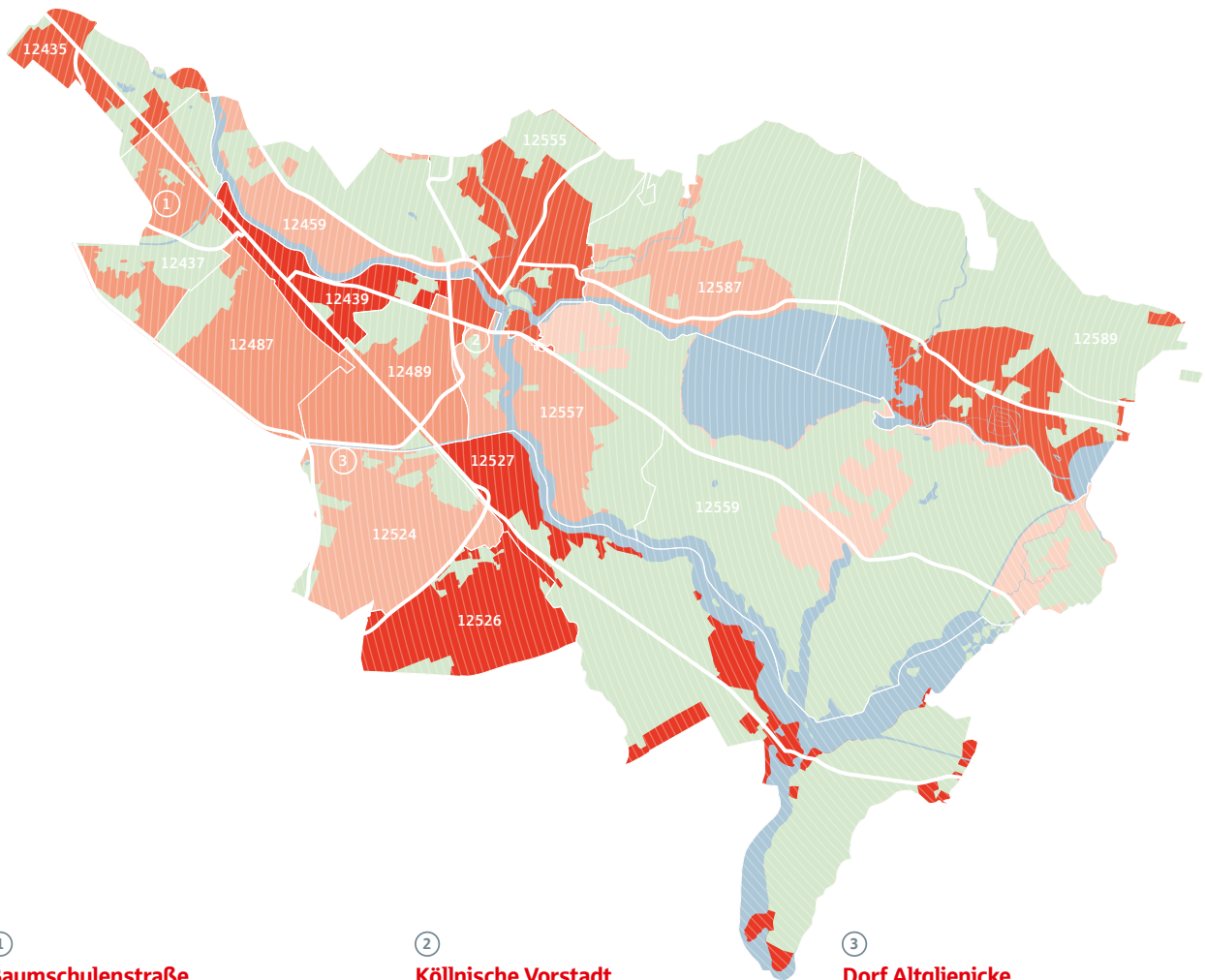
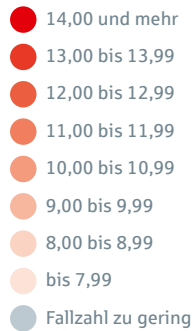
**17**

S- und U-Bahnhöfe

**1.511**

Sport-, Freizeit- und Erholungsfläche in ha

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



①

#### Baumschulenstraße

Rund um die Baumschulenstraße stehen neben vielen interessanten Altbauten aus der Gründerzeit auch viele schöne Neubauten. Interessant sind die vielen architektonischen Highlights, wie z. B. das 1928 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in der Nummer 92, das durch seine expressionistische Fassade besticht, oder die ev. Kirche „Zum Vaterhaus“, die 1911 als erstes Gotteshaus in Treptow eingeweiht wurde.

②

#### Köllnische Vorstadt

Mit der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich auch die Köllnische Vorstadt. Wunderschön umschließen die schönen denkmalgeschützten Altbauten in der ehemaligen Kolonie Schönerlinde die grünen im Mittelpunkt stehenden Bäume rund um den Friedhof der St. Laurentius-Kirchengemeinde. Glücklicherweise sind die, die mit ihrem Boot direkt vom Bootsanleger auf die Dahme hinausschippeln können.

③

#### Dorf Altglienicke

Das Dorf Altglienicke wurde bereits 1375 erwähnt. Rund um die 1895 eingeweihte Pfarrkirche sind noch große Teile des alten Dorfes erhalten. Besonders schön ist die „Gagfah-Siedlung“ aus den 1930er-Jahren. Spannend dagegen sind die Spionagevorfälle während des Kalten Krieges. Die Amerikaner und Briten haben hier versucht, die Fernmeldeleitungen der sowjetischen Botschaft zur KGB-Zentrale anzuzapfen.

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

## Wohnmarktdaten

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
12435	123	12,09 (56)	6,12 (130)	21,43 (50)
12437	161	10,40 (110)	6,67 (81)	16,99 (122)
12439	262	13,76 (31)	7,10 (55)	20,00 (68)
12459	474	9,55 (129)	6,27 (118)	16,50 (130)
12487	198	10,95 (88)	6,77 (75)	17,78 (103)
12489	291	10,92 (89)	7,14 (50)	16,16 (135)
12524	184	9,66 (127)	6,50 (94)	15,00 (150)
12526	58	13,64 (35)	7,14 (50)	16,99 (122)
12527	231	13,86 (30)	8,47 (9)	22,37 (43)
12555	586	12,50 (48)	6,72 (77)	18,31 (98)
12557	312	9,39 (138)	5,60 (164)	15,00 (150)
12559	150	8,35 (157)	5,38 (175)	14,01 (160)
12587	171	9,50 (131)	6,08 (132)	17,00 (118)
12589	86	12,96 (42)	8,39 (12)	15,09 (148)
<b>Bezirk</b>	<b>3.287</b>	<b>11,00</b>	<b>6,17</b>	<b>18,00</b>
<b>Berlin</b>	<b>35.098</b>	<b>10,50</b>	<b>5,97</b>	<b>21,00</b>

## Wohnkosten

Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
61,5 (97)	743 (67)	3.001 (142)
65,0 (50)	676 (90)	2.896 (159)
59,6 (133)	820 (48)	3.248 (99)
57,5 (149)	549 (144)	2.945 (155)
63,0 (77)	690 (83)	3.210 (104)
59,4 (136)	649 (102)	3.350 (86)
68,1 (35)	658 (97)	4.113 (18)
81,1 (3)	1.106 (10)	4.142 (17)
72,0 (20)	998 (21)	4.155 (16)
59,6 (132)	745 (66)	3.259 (95)
62,5 (85)	586 (129)	3.506 (63)
64,0 (64)	534 (151)	3.693 (45)
61,4 (98)	583 (131)	3.552 (62)
69,5 (29)	901 (32)	4.212 (15)
<b>62,1</b>	<b>683</b>	<b>3.435</b>
<b>61,8</b>	<b>649</b>	<b>3.304</b>

1) Median ( ) Rang unter den 187 PLZ-Gebieten mit Mietdaten

Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„In den letzten Jahren sind viele neue Arbeitsplätze im Bezirk entstanden, weitere werden folgen. Ebenso unmittelbar hinter der Bezirksgrenze, etwa in Schönefeld oder Grünheide, wovon auch Treptow-Köpenick profitieren wird.“





**+12.166**  
Wohnungszuwachs  
2015–2020

der alte Stadtgrundriss gilt als Maßstab für städtebauliche Planungen. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entwickelten sich außerhalb der Altstadt drei Vorstädte, die dem Gesamtbild Köpenicks von denkmalgeschützten Industriebauten bis hin zu Villen weitere Facetten hinzufügen. Die Mischung aus Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Verwaltungs- und Kultureinrichtungen hat kleinstädtischen Charme.

Der Bezirk, nicht zuletzt die weiter außerhalb gelegenen Ortsteile, profitiert von einer guten Verkehrsanbindung: S- und Regionalbahnen verbinden ihn mit City und Airport, westlich ist die A 113 von der Stadtautobahn zum Berliner Ring nicht weit. Direkt dahinter liegt der Großflughafen BER. Und nicht nur dort entstehen in größerem Umfang neue Arbeitsplätze. Östlich des Rings steht seit Kurzem Teslas Gigafactory, weitere Betriebe werden folgen. ■



**-263**  
Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2021

„Die innenstadtnahen Ortsteile wandeln sich von Industrie- zu Dienstleistungsstandorten. Die Bewohnerschaft verändert sich, der Wohnbestand wird aufgewertet.“



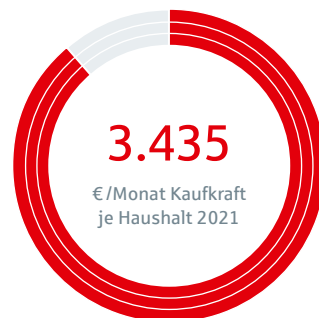
**38,5**  
Wohnfläche je  
Einwohner in m<sup>2</sup>

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**50,2**  
Anteil Einwohner  
zwischen 29 und  
64 Jahren in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 3.868 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 13,91 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Hassoweg/Nelkenweg

Bauherrin: **STADT UND LAND**  
Ortsteil: **Altglienicke**  
Straße: **Hassoweg/Nelkenweg**  
Wohneinheiten: **245**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© Arnold & Gladisch



### Copenic 7

Entwickler: **PROJECT Immobilien**  
Ortsteil: **Köpenick**  
Straße: **Mahlsdorfer Straße 7–8**  
Wohneinheiten: **51**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **ca. 4.979–5.902**

© PROJECT Immobilien



Teil

C

# Umland

Das Berliner Umland steht nach wie vor im Fokus. Wie ist die Situation auf den dortigen Wohnimmobilienmärkten?

# Wanderungsgewinn und große Dynamik bei Mehrfamilienhäusern

Fort- und Zuzüge gingen in den vergangenen zwei Jahren zurück. Doch die Nachfrage bleibt im Umland ungebrochen. Steigende Preise verändern auch den Mix der Angebote.

Die Corona-Pandemie hat den Trend nicht gestoppt, aber dessen Dynamik gebremst: Seit Berlins Bevölkerung wächst und damit die Preise in der Metropole steigen, wächst auch die Nachfrage im Umland. Dort leben mittlerweile über eine Million Menschen. In den letzten zwei Jahren hat die demografische Mobilität aufgrund diverser Einschränkungen auch in der Hauptstadtregion nachgelassen – wie weltweit fast überall. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat hierfür die Zeiträume von 2017 bis Juni 2021 sowie von März 2020 bis Juni 2021 untersucht: Der Durchschnitt der „Corona-Monate“ lag demnach mit 18 Prozent für die Zuzüge und sechs Prozent für die Fortzüge in Berlin sowie mit fünf Prozent für die Zuzüge und elf Prozent für die Fortzüge im Land Brandenburg unterhalb des Gesamtdurchschnitts. Dennoch konnte das Amt von Januar bis

Quartalen 2020. Von diesen Vorhaben sind 5.121 im Berliner Umland geplant. Den Schwerpunkt bilden beim Neubau nach wie vor Ein- und Zweifamilienhäuser, 5.217 neue Wohnungen sind darin geplant, was einem Plus von 8,4 Prozent entspricht. Eine deutlich größere Dynamik zeigt sich in neu zu errichtenden Mehrfamilienhäusern. Vorhaben für 4.921 Wohnungen entsprechen einem Plus von 33,5 Prozent. Hieran lässt sich ablesen, dass die Tendenz zu kleineren Wohnungen auch im Umland zunimmt. Wie in Berlin wird dies durch die seit Jahren kontinuierlich steigenden Preise forciert.

## Der Südwesten sticht heraus

Die teuersten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser werden vor allem im Südwesten aufgerufen, rund um Potsdam. Von Bedeutung sind

## +10,2

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



## 5.931

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2020



## 11

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss

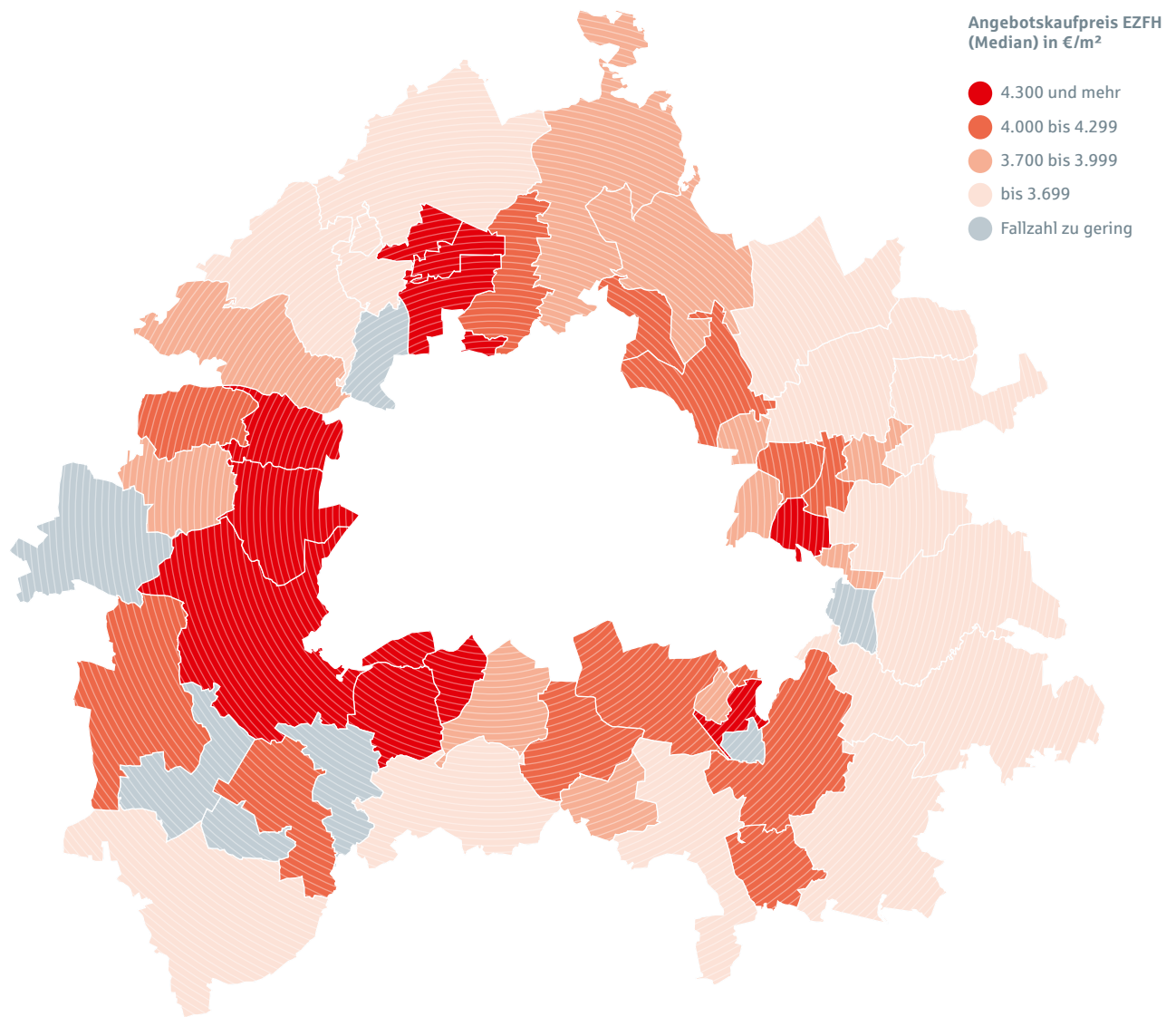
## „Im Berliner Umland wurden seit 2012 über 50.000 neue Wohnungen fertiggestellt.“

einschließlich Juni 2021 verzeichnen, dass die Einwohnerzahl in Brandenburg um 0,05 Prozent auf 2.532.300 Personen gestiegen ist. Dies ist dem Wanderungsgewinn geschuldet: Während 36.600 Personen nach Brandenburg zogen, verließen 25.700 Personen das Bundesland.

### Zahl der Baugenehmigungen stieg um über zehn Prozent

Dass die Nachfrage im Berliner Umland vor diesem Hintergrund nach wie vor ungebrochen ist, spiegelt sich in den dortigen Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau wider: 7.584 Baugenehmigungen haben die Bauaufsichtsbehörden des Landes Brandenburg von Januar bis September 2021 gemeldet – 10,4 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. 10.923 Wohnungen sollen insgesamt entstehen, so das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, davon 10.214 in Neubauten. Das sind 16,8 Prozent beziehungsweise 18,2 Prozent mehr als in den ersten drei

hierbei die kurzen Wege zur brandenburgischen Landeshauptstadt mit vielen Arbeitsplätzen, Freizeit- und Kulturangeboten. In Potsdam selbst werden mit 5.316 Euro pro Quadratmeter die zweitteuersten Kaufpreise des Berliner Umlands aufgerufen, während die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte sich mit 98,4 Prozent des Bundesdurchschnitts im Mittelfeld bewegt. Mit beiden Werten an der Spitze bewegt sich das benachbarte Kleinmachnow, wo die Preise sich im Median bei 6.995 Euro bewegen und die Haushalte über eine Kaufkraft von 147,2 Prozent des Bundesdurchschnitts verfügen. Auch im Norden und Südosten werden in einigen Orten Quadratmeterpreise von 4.300 Euro und mehr gefordert. Unter anderem stechen hier Glienicke/Nordbahn (5.080 Euro), Zeuthen (4.732 Euro) und Schöneiche bei Berlin (4.476 Euro) hervor. Die Attraktivität steigt unter anderem durch einen S-Bahn-Anschluss, nahe gelegene Arbeits- und Studienplätze. ■



Angebotskaufpreis EZFH (Median) in €/m<sup>2</sup>

- 4.300 und mehr
- 4.000 bis 4.299
- 3.700 bis 3.999
- bis 3.699
- Fallzahl zu gering

**Ahrensfelde (Landkreis Barnim)**

**+957** (Rang 31)

Einwohnerentwicklung  
2011–2020<sup>1)</sup>

**711** (Rang 22)

Baufertigstellungen  
2012–2020<sup>2)</sup>

**29.130** (Rang 3)

Kaufkraft 2021 je Einwohner in €

**-687** (Rang 17)

Pendlersaldo 2021<sup>3)</sup>

**Brieselang (Landkreis Havelland)**

**+189,7** (Rang 8)

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2021<sup>4)</sup> in %

**24.176** (Rang 33)

Kaufkraft 2021 je Einwohner  
in €

**903** (Rang 15)

Baufertigstellungen  
2012–2020<sup>2)</sup>

**+1.565** (Rang 16)

Einwohnerentwicklung  
2011–2020<sup>1)</sup>

**Grünheide (Landkreis Oder-Spree)**

**395** (Rang 42)

Baufertigstellungen  
2012–2020<sup>2)</sup>

**+871** (Rang 33)

Einwohnerentwicklung  
2011–2020<sup>1)</sup>

**+84,6** (Rang 3)

Mietpreisentwicklung  
2012–2021<sup>4)</sup> in %

**25.334** (Rang 28)

Kaufkraft 2021 je Einwohner  
in €

**Werder (Landkreis Potsdam-Mittelmark)**

**+48,1** (Rang 37)

Mietpreisentwicklung  
2012–2021<sup>4)</sup> in %

**+3.451** (Rang 6)

Einwohnerentwicklung  
2011–2020<sup>1)</sup>

**1.346** (Rang 10)

Baufertigstellungen  
2012–2020<sup>2)</sup>

**+137,6** (Rang 46)

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2021<sup>4)</sup> in %

Rang aus 55 Gemeinden 1) Basis: Fortschreibung 2) neue Wohnungen in Wohngebäuden 3) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021 4) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Barnim

Bernau, das regionale Zentrum hinter dem Stadtrand Berlins, hat eine S-Bahn-Anbindung und zählt mit 41.000 Einwohnern – abgesehen von Potsdam – zu den drei größten Städten der Metropolregion.



Der südliche Teil, dem Berliner Umland zugerechnet, liegt auf der Barnimhochfläche, die auf bis zu 90 Meter ansteigt. Eberswalde, ähnlich groß wie Bernau, liegt weiter außerhalb. Die Regionalbahn benötigt für die gut 60 Kilometer bis zum Berliner Hauptbahnhof weniger als eine Dreiviertelstunde, weshalb zunehmend auch Menschen

von dort, außerhalb des Umlandes, zur Arbeit pendeln. Von der im Land Brandenburg 2021 bis Ende November genehmigten Wohnfläche für Neubau entfallen gut zehn Prozent auf Barnim. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+9.645**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-18.510**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**5.854**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**29.130**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+164,8**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+50,7**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Ahrensfelde	42	10,32	7,26	14,36
Bernau bei Berlin	504	9,45	7,42	12,51
Panketal	66	10,65	6,60	13,43
Wandlitz	126	11,70	8,00	14,13
Werneuchen	73	8,98	6,92	12,29
Landkreis (Umland) <sup>2)</sup>	811	9,60	7,26	13,43
Landkreis (gesamt)	1.938	8,30	5,56	12,47

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
79	4.231	2.624	6.507
150	3.922	1.964	5.818
118	4.201	2.808	5.833
131	3.858	2.056	6.944
51	3.087	1.877	4.545
529	3.901	2.250	6.011
754	3.618	1.616	5.833

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021  
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Dahme-Spreewald

Neben dem neuen Airport prägt Wissenschaft das Umfeld. Mit über 38.000 Einwohnern fungiert das auch per S-Bahn gut an die Hauptstadt angebundene Königs Wusterhausen als regionales Zentrum.



An der Berliner Stadtgrenze dominiert der Großflughafen BER das Geschehen. Der Landkreis verzeichnet 74 Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 761 Hektar sowie sechs Industriegebiete auf insgesamt 286 Hektar. Abseits des Airports bieten Wald und Wasser ideale Bedingungen zum Wohnen und Erholen. Auch Forschung und

Lehre machen das südöstliche Umland Berlins als Wohnort attraktiv. Neben der Technischen Hochschule Wildau wurde 2021 das Zentrum für Zukunftstechnologien in Betrieb genommen ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+13.078**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-3.648**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**7.565**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**28.547**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+149,8**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+74,9**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Bestensee	41	11,03	6,01	14,38
Eichwalde	61	10,19	7,93	12,50
Heidensee	12	n/a	n/a	n/a
Königs Wusterhausen	246	11,49	7,44	17,02
Mittenwalde	106	9,95	7,35	14,50
Schönefeld	474	11,50	8,50	14,74
Schulzendorf	10	n/a	n/a	n/a
Wildau	130	12,38	8,64	14,49
Zeuthen	75	11,56	8,99	15,60
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>1.155</b>	<b>11,37</b>	<b>7,88</b>	<b>15,61</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.424</b>	<b>10,91</b>	<b>5,63</b>	<b>15,51</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
85	4.001	2.675	6.625
32	4.232	2.298	6.683
53	3.670	1.459	11.176
168	4.009	2.208	6.100
49	3.375	1.528	5.000
60	4.096	2.921	6.382
92	3.868	2.354	5.410
20	n/a	n/a	n/a
38	4.732	2.527	6.194
<b>597</b>	<b>3.931</b>	<b>2.154</b>	<b>6.100</b>
<b>826</b>	<b>3.629</b>	<b>1.127</b>	<b>5.930</b>

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Havelland

Schiene, Straße, Schifffahrt: Der Landkreis fungiert als wichtiger überregionaler Verkehrsknotenpunkt. Rückgrat für die Wirtschaft vor Ort ist das Güterverkehrszentrum Berlin West in Wustermark.



Im Havelland wurden 2021 bis Ende November Baugenehmigungen für die Errichtung von 1.881 Wohnungen erteilt, mehr als in jedem anderen Brandenburger Landkreis. Von Falkensee, mit rund 44.000 Einwohnern die zweitgrößte Stadt im Umland, fährt eine Regionalbahn quer durch Berlin direkt zum BER. Eine Untersuchung für

den neuen Landesnahverkehrsplan Brandenburgs erkannte für die stillgelegte Bahnstrecke Wustermark–Ketzin/Havel hinsichtlich der Nachfrage Potenzial für eine Reaktivierung. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+9.537**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-15.795**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**5.247**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**26.778**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+180,3**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+54,7**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Brieselang	41	10,31	7,33	11,39
Dallgow-Döberitz	51	11,00	8,00	14,00
Falkensee	295	10,99	7,99	14,62
Ketzin/Havel	37	7,76	5,77	11,13
Schönwalde-Glien	46	10,13	7,00	15,44
Wustermark	146	10,77	7,37	12,86
Landkreis (Umland) <sup>2)</sup>	616	10,56	7,01	13,89
Landkreis (gesamt)	1.279	8,17	5,00	13,11

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
75	4.000	2.294	5.552
84	4.541	2.872	6.502
283	4.745	2.909	7.083
15	n/a	n/a	n/a
61	3.864	2.042	6.070
62	3.903	2.525	5.455
580	4.460	2.494	6.745
828	3.887	1.442	6.414

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021  
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE



# Märkisch-Oderland

Kleine und mittelständische Betriebe prägen das Wirtschaftsleben. In Strausberg ist die Bundeswehr ein wichtiger Arbeitgeber, nach der Altstadtsanierung rückt der Bau von neuem Wohnraum in den Fokus.



In den Orten entlang der S-Bahn, die dort das Umland mit Berlin verbindet, leben über 93.000 Menschen. Größte Stadt sowie größtes Wirtschafts- und Verwaltungszentrum ist Strausberg mit rund 27.000 Einwohnern. Eine Studie der SIM Gruppe über die Marktsituation in kleinen und mittelgroßen Städten hat 2021 für Strausberg das

deutschlandweit attraktivste Rendite-Risiko-Profil verzeichnet: Die Rendite für Immobilieninvestoren sei dort mehr als doppelt so hoch wie das zugrundeliegende Risiko. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+8.613**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-13.093**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**5.365**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**27.562**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+162,9**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+58,6**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Altlandsberg	34	8,85	6,60	12,49
Fredersdorf-Vogelsdorf	54	10,00	6,26	16,24
Hoppegarten	92	10,02	8,00	14,00
Neuenhagen bei Berlin	83	10,13	7,43	13,00
Petershagen/Eggersdorf	41	11,15	7,78	15,83
Rüdersdorf bei Berlin	117	8,70	6,13	12,10
Strausberg	252	8,96	6,01	12,65
Landkreis (Umland) <sup>2)</sup>	673	9,63	6,40	13,50
Landkreis (gesamt)	1.129	8,00	4,85	12,90

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
53	3.687	2.229	7.250
89	4.200	2.622	5.843
105	3.852	2.213	6.428
114	4.242	2.341	6.042
101	3.875	2.410	5.600
49	3.617	1.597	7.521
74	3.682	2.562	6.000
585	3.964	2.328	6.071
907	3.431	1.100	5.630

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021  
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Oberhavel

Bis Ende 2022 werden rund 2.300 Kilometer Glasfaserleitungen im Landkreis verlegt, vor allem im Umland Berlins. Mit einer schnelleren Internetverbindung können die dortigen Wohnorte künftig punkten.



Mit über 45.000 Einwohnern ist die Kreisstadt Oranienburg nach Potsdam der größte Ort im Berliner Umland. Wirtschaftlich exponiert sich Hennigsdorf, wo unmittelbar an der Grenze zur Hauptstadt etwa 27.000 Menschen leben. Dort sind Verkehrstechnik, Biotechnologie und Stahlproduktion angesiedelt. Eine Studie der SIM

Gruppe über die Marktsituation in kleinen und mittelgroßen Städten zählte das etwa gleich große Hohen Neuendorf 2021 zu den Top-5-Standorten bei Bestandsobjekten bis 1949. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+10.544**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-20.676**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**5.559**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**+30.743**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+159,7**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+55,2**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Birkenwerder	32	11,00	7,50	12,73
Glienicke/Nordbahn	93	10,33	8,00	15,00
Hennigsdorf	147	9,00	6,05	11,90
Hohen Neuendorf	159	11,11	8,47	15,00
Leegebruch	35	9,88	7,20	12,38
Mühlenbecker Land	52	9,85	7,21	13,54
Oberkrämer	19	n/a	n/a	n/a
Oranienburg	476	10,02	6,67	13,50
Velten	105	9,90	5,79	11,63
Landkreis (Umland) <sup>2)</sup>	1.118	10,00	6,69	14,00
Landkreis (gesamt)	1.355	9,62	5,67	13,78

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
35	4.500	2.740	7.791
70	5.080	3.140	7.500
21	n/a	n/a	n/a
142	4.359	3.184	6.915
38	3.345	2.243	5.164
96	4.019	2.250	6.447
73	3.167	1.923	5.136
238	3.589	2.000	5.396
38	3.696	317	5.700
751	3.990	2.167	6.286
959	3.727	1.725	6.250

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021  
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Oder-Spree

Fürstenwalde, mit 32.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises, zählt zu den 15 Wachstumskernen Brandenburgs. Im Rampenlicht steht nun aber ein kleinerer Ort direkt an der Berliner Stadtgrenze.



Zehntausende Arbeitsplätze prognostizieren Wirtschaftsexperten am östlichen Berliner Stadtrand, weil Tesla in Grünheide eine Autofabrik errichtet hat – und in der Folge weitere Betriebe erwartet werden. Der Ort hat gut 8.800 Einwohner. Ganz in der Nähe liegen Erkner, wo knapp 12.000 Menschen leben, und Schöneiche mit knapp

13.000 Einwohnern. Die Kleinstadt Erkner hat einen S-Bahn-Anschluss, die Gemeinde Schöneiche verfügt über eine eigene Straßenbahnverbindung nach Berlin mit Anbindung ans S-Bahn-Netz. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+2.875**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-7.126**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**1.933**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**27.375**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+169,9**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+57,6**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Erkner, Stadt	69	10,00	6,42	13,61
Grünheide (Mark)	59	12,00	7,71	17,00
Schöneiche bei Berlin	123	10,83	8,50	15,79
Amt Spreeenhagen	47	11,00	6,76	13,43
Woltersdorf	40	10,73	8,02	16,57
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>338</b>	<b>11,00</b>	<b>7,06</b>	<b>15,47</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.542</b>	<b>7,50</b>	<b>5,30</b>	<b>13,50</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
18	n/a	n/a	n/a
52	3.638	1.455	10.000
61	4.476	2.589	6.227
44	3.468	1.549	6.111
35	3.882	2.356	7.073
<b>210</b>	<b>3.868</b>	<b>1.561</b>	<b>7.000</b>
<b>611</b>	<b>2.926</b>	<b>993</b>	<b>6.273</b>

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Potsdam

In der brandenburgischen Hauptstadt stehen die Zeichen demografisch wie ökonomisch auf Wachstum. Wirtschaft und Wissenschaft forcieren die Zuwanderung. Am Stadtrand wird deshalb neu gebaut.



Als Wirtschaftsstandort mit hoher Dynamik ist Potsdam ein bedeutender Wachstumskern der Hauptstadtregion Berlin. Mehr als 180.000 Menschen leben in der mit Abstand größten Stadt Brandenburgs. Die Zeichen stehen dort demografisch wie ökonomisch auf Wachstum. Über 13.000 Unternehmen haben ihren Sitz in der Stadt. Von den rund 110.000 Menschen, die in Potsdam arbeiten, kommen knapp 50.000 Pendler aus dem Umland. Vor allem Medien und Informations- und Kommunikationstechnik, Life Science und Gesundheitswirtschaft sind stark vertreten.

Wirtschaft und Wissenschaft stärken sich gegenseitig: Fünf Hochschulen und über 40 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen machen die Stadt zu einem überregional bedeutenden Standort. 10.000 Wissenschaftler arbeiten dort, gemessen an der Bevölkerung sind das mehr als in jeder anderen deutschen Kommune. Die rund 25.000 Studierenden bereichern die Stadt zudem

kulturell wie sozial. Vor diesem Hintergrund ist die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch, das Angebot entsprechend knapp.

Das Bild in den acht Ortsteilen der brandenburgischen Landeshauptstadt zeigt sich dabei so unterschiedlich wie dessen Charakteristik. Im Zentrum – das in Teilen nach historischem Vorbild umgestaltet wurde und wird – sind die Preise so hoch wie der Wohnraum begehrt ist. Jenseits von mondänen Villen am Havelufer und gefragten Quartieren aus der Gründerzeit gibt es auch Plattenbau-Großsiedlungen in Potsdam. Platz für Neubau ist am Stadtrand noch vorhanden. Bereits 1993 sind westlich zwei Ortsteile eingemeindet worden, 2003 kamen im Westen und Norden sieben hinzu. Auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz ist ein komplett neues Quartier geplant, samt Anbindung an die Innenstadt durch eine Tram-Linie. Im Bestand und in Neubauten sollen rund 4.900 neue Wohnungen entstehen. ■

## „Das ehemalige Kasernengelände Krampnitz bietet Platz für bis zu 10.000 neue Bewohner.“

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
14467	208	12,46	7,50	19,12	83,1
14469	381	12,00	8,43	17,56	76,5
14471	124	10,66	7,50	15,68	77,0
14473	162	12,60	6,75	17,00	74,0
14476	191	10,11	7,52	16,99	68,7
14478	179	8,95	6,05	14,04	57,2
14480	453	9,50	6,13	12,76	63,7
14482	219	11,47	7,19	16,50	71,9
<b>Potsdam</b>	<b>1.917</b>	<b>10,89</b>	<b>6,67</b>	<b>16,50</b>	<b>70,9</b>

1) Median Quelle: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG

## Die Stadt in Zahlen

**+23.210**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**13.653**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**13.334**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**24.067**

Kaufkraft je Einwohner in €  
2021

**+148,3**

Angebotskaufpreisentwicklung  
ETW 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+33,0**

Mietpreisentwicklung 2012–2020<sup>e)</sup>  
in %

## Die Stadt im Vergleich zu Berlin



Arbeitslosenquote  
im Vergleich zu Berlin  
(9,8 %)



Entwicklung Angebotsmiete  
(Median) 2012–2021  
im Vergleich zu Berlin (40 %)



Bevölkerungsdichte  
im Vergleich zu Berlin  
(4.112 Einwohner/km<sup>2</sup>)

### Kaufpreise Eigentumswohnungen

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
159	7.562	3.500	11.570	113,9
266	5.904	3.111	8.026	85,9
116	7.084	4.404	9.531	89,0
26	n/a	n/a	n/a	n/a
64	3.206	2.500	9.524	83,6
27	n/a	n/a	n/a	n/a
44	3.003	2.439	4.597	69,4
148	5.554	2.350	7.160	84,2
<b>850</b>	<b>5.835</b>	<b>2.791</b>	<b>9.172</b>	<b>90,1</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote e) Jahresdurchschnitt, alle zivilien Erwerbspersonen f) Stand: 31.12.2021 **Quellen:** CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo, Arbeitslosenquote), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Potsdam-Mittelmark

Der Landkreis zählt ebenso zum Umland Berlins wie Potsdams. 2021 wurden dort bis Ende November 1.384 Baugenehmigungen für die Errichtung neuer Wohngebäude erteilt. Nur im Havelland waren es mehr.



Teltow, mit gut 27.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises, liegt an der Berliner Stadtgrenze und ist Standort für Wissenschaft, Forschung und Wirtschaft. In Werder, von der Havel und viel Grün geprägt, leben fast ebenso viele Menschen. Zwischen der Stadt und Berlin liegt Potsdam, eine Regionalbahn verbindet alle drei

direkt miteinander. Die höchsten Preise für Einfamilienhäuser im Berliner Umland wurden 2021 mit durchschnittlich fast 7.000 Euro pro Quadratmeter erneut in Kleinmachnow erzielt. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+12.549**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**-12.525**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**6.528**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**35.990**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+160,6**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+47,2**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Beelitz	87	9,24	7,00	15,00
Kleinmachnow	54	12,50	8,21	19,19
Michendorf	40	9,23	6,89	15,24
Nuthetal	48	10,50	7,80	14,00
Schwielowsee	47	10,04	7,70	15,50
Seddiner See	24	n/a	n/a	n/a
Stahnsdorf	58	11,70	8,03	15,36
Teltow	127	11,70	6,22	15,12
Werder (Havel)	289	10,00	6,97	15,86
Landkreis (Umland) <sup>2)</sup>	774	10,31	7,00	15,86
Landkreis (gesamt)	1.205	9,01	5,61	15,10

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
48	3.335	1.882	5.200
71	6.995	4.545	10.000
99	4.286	2.281	7.188
23	n/a	n/a	n/a
26	n/a	n/a	n/a
16	n/a	n/a	n/a
96	4.795	2.802	8.000
81	5.096	3.118	7.609
83	4.082	2.191	6.811
543	4.667	2.293	8.083
880	3.750	1.108	7.661

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021  
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Teltow-Fläming

Von Blankenfelde-Mahlow, mit über 28.000 Einwohnern größte Stadt im Landkreis, fährt die S-Bahn nach Berlin. Wirtschaftlich stark ist Ludwigsfelde, wo 27.000 Menschen wohnen und 15.000 arbeiten.



Wirtschaftlich hervorragend positioniert präsentiert sich der Landkreis südlich von Berlin, zwischen dem neuen Großflughafen Berlin-Brandenburg und Potsdam gelegen. Deutlich wird dies in den Pendlerzahlen: Mit Ausnahme von Potsdam verzeichnet kein anderer Landkreis im Umland einen positiven Saldo. Große Gewerbegebiete wie

der Brandenburg Park in Ludwigsfelde ziehen Unternehmen an und bieten viele Arbeitsplätze. Regional- und S-Bahn sowie der Autobahnring sorgen für die nötige gute Anbindung. ■

## Der Landkreis in Zahlen

**+7.511**

Einwohnerentwicklung 2011–2020<sup>a)</sup>

**4.309**

Pendlersaldo 2021<sup>b)</sup>

**3.635**

Baufertigstellungen 2012–2020<sup>c)</sup>

**26.713**

Höchste Kaufkraft einer Gemeinde im Landkreis (2021) je Einwohner in €

**+155,3**

Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2021<sup>d)</sup> in %

**+64,6**

Mietpreisentwicklung 2012–2021<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Blankenfelde-Mahlow	197	11,09	8,25	15,00
Großbeeren	36	10,75	7,03	14,63
Ludwigsfelde	135	10,34	6,49	12,00
Rangsdorf	42	10,50	8,20	13,79
Landkreis (Umland) <sup>2)</sup>	410	10,80	7,50	14,00
Landkreis (gesamt)	1.237	7,99	5,03	13,00

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
208	4.045	2.438	5.544
41	3.840	1.455	5.806
126	3.644	1.830	5.316
98	3.863	2.582	5.926
473	3.866	2.194	5.555
843	3.434	1.250	5.357

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2021 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Impressum

## Verlag (18. 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

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

### Fotos

Editorial Porträtfoto Hr. Klaus:  
Hoffotografen  
stock.adobe.com:  
Cover: Katja Xenikis  
S. 8: Daniel Marienfeld

S. 32: ladybird  
S. 34: Hanh Doan  
S. 38: Lieblingsbuerger  
S. 42: Maurice Tricatelle  
S. 46: Sergey Kohl  
S. 50: S. Sinha  
S. 54: Emma Arnold  
S. 58: ArTo  
S. 62: Ronny Behnert  
S. 66: Sliver  
S. 70: Alfred Sonsalla  
S. 74: ArTo  
S. 78: Juergen E. Fischer  
S. 82: ArTo

### Agentur

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

### Grafik

Timo Drube,  
Daria Weßling,  
Sandra Ochs,  
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 2020 und 2021 wurden insgesamt 68.965 Mietangebote, 55.329 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.137 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.

35.098 Wohnungsangebote des Jahres 2021 mit Wohnflächen- und Mietpreisangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten

zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen die Mediane aller Angebotskaufpreise pro Quadratmeter, außerdem die Mediane für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Inserate. Hiermit wird das lokale Hoch- und Niedrigpreissegment abgebildet. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlenebene ermittelt.

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, Bundesagentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, Marktdatenbank by Value AG, Michael Bauer Research GmbH 2021 basierend auf Statistisches Bundesamt, OSM, SIM Holding GmbH

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 zusätzlich, 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 verbleiben 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**