

A nighttime photograph of a city street in Berlin, featuring light trails from traffic and the TV Tower (Fernsehturm) in the background. The scene is illuminated by streetlights and building lights, creating a vibrant urban atmosphere. A red banner is overlaid on the bottom right of the image.

Wohnmarktreport Berlin 2023

BERLIN HYP & CBRE

Wieder neue Herausforderungen für Berlin



Liebe Leserinnen und Leser,

mit dem Krieg in der Ukraine haben wir uns von weit mehr „Gewissheiten“ verabschieden müssen, als während und in Folge der Pandemie – dies natürlich auch mit Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt in Berlin. Drastische Steigerungen bei den Zinsen und den Baukosten lösen so manche Kalkulation der Bauträger in Luft auf und haben den so dringend benötigten Neubau in der Hauptstadt fast zum Erliegen gebracht. Gleichzeitig lassen die stark gestiegenen Energiekosten das Thema Nachhaltigkeit weiter in den Fokus rücken. Für die vielen Wohnungssuchenden in Berlin verschärft sich die Situation dadurch weiter. Eine bezahlbare Wohnung zu finden gleicht der Suche nach der Nadel im Heuhaufen, diese dann auch zu bekommen, einem Sechser mit Zusatzzahl im

Lotto. Sind geeignete Fördermittel, beschleunigte Planungs- und Genehmigungsverfahren, eine vermehrte Baulandausweisung und serielles Bauen die Lösung des Problems? Der Ausgang der Wiederholungswahl zum 19. Abgeordnetenhaus von Berlin am 12. Februar dieses Jahres bietet die Chance zur Neuausrichtung der Berliner Wohnungspolitik und wird hoffentlich die dringend benötigten neuen Impulse mit sich bringen. Der mangelnde Wohnraum hat das Potenzial, die sich bereits abzeichnende Spaltung der Stadt weiter voranzutreiben und dies muss mit allen Mitteln verhindert werden. Lassen Sie uns alle hierzu unseren Beitrag leisten, damit dies gelingen kann.

Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre!



Sascha Klaus

Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG



Michael Schlatterer

Managing Director Residential Valuation, CBRE GmbH

Inhalt

Teil A

Markt

- 10 Berlinüberblick
- 12 Marktüberblick
- 18 Interviews ESG
- 22 Neubau
- 26 Einführung Kosten
- 28 Mietpreise (Karte)
- 30 Kaufpreise (Karte)

Teil B

Bezirke

34 **Charlottenburg-Wilmersdorf**

Das westliche Zentrum bleibt attraktiv und dynamisch. Weichen für eine umfassende Stadtentwicklung werden nun am Messegelände gestellt. Auch auf der Mierendorff-Insel steht ein Strukturwandel an.

38 **Friedrichshain-Kreuzberg**

Im Szene-Bezirk pulsiert nicht nur das Nachtleben. Neben Besserverdienenden, die die deutlich gestiegenen Miet- und Kaufpreise zahlen, zieht es auch kleine wie große Unternehmen dorthin.

42 **Lichtenberg**

Die zehn Ortsteile des Bezirks zeigen viele Facetten: Urbanität am Rande der Innenstadt und dörfliche Strukturen am Stadtrand, Großsiedlungen und Hochhausbau sowie idyllische Wasserlagen.

46 **Marzahn-Hellersdorf**

Am östlichen Stadtrand dominieren zwei stark unterschiedlich ausgeprägte Baukulturen: Großwohnsiedlungen und Eigenheime. Beide sind gefragt, vor allem Familien mit Kindern zieht es hierher.

50 **Mitte**

Im östlichen Zentrum ist ein Quartier fast vollendet, ein künftiges nimmt Form an, ein drittes hat Welberbe-Ambitionen. Umstritten ist, ob die verlorene Mitte modern oder historisch wiedererstehen soll.

54 **Neukölln**

Der urbane, quirlige Norden des Bezirks zieht Menschen aus aller Welt an, die Preise in den Altbauquartieren steigen entsprechend. Große Neubaupotenziale werden südlich des S-Bahn-Rings erschlossen.



70 Steglitz- Zehlendorf



58 Pankow

Demografisch an der Spitze, hohe Wachstumsraten, Quartierspläne, die eine dichtere und höhere Bebauung vorsehen: Deutlich mehr Wohnraum muss mit klimagerechter Stadtentwicklung zusammengebracht werden.

62 Reinickendorf

Die Ortsteile am Stadtrand sind dörflich geprägt. Größere neue Wohnquartiere sollen in Tegel und Wittenau durch Umwandlungen entstehen. Das Märkische Viertel erhält eine neue Infrastruktur.

66 Spandau

Vor allem im Süden des Bezirks haben die Ortsteile dörflichen Charakter, mit viel Grün und beschaulichen Wasserlagen. Eine starke Dynamik im Baugeschehen zeigt sich im Norden und Westen.

70 Steglitz-Zehlendorf

Der gutbürgerliche Südwesten Berlins punktet nicht zuletzt mit seinen Naherholungsqualitäten. Demografisch altert der Bezirk und wächst nur langsam. Gebaut wird vor allem in den östlichen Ortsteilen.

74 Tempelhof-Schöneberg

In zentralen Lagen zeigt der Bezirk Facetten von urbaner Verdichtung bis zur enormen Freifläche. Neubaupotenziale werden zwischen bestehenden Wohngebieten auf ehemaligen Bahnhöfen erschlossen.

78 Treptow-Köpenick

Der Bezirk hat zwei Gesichter: einerseits urbane Dichte und Industrieareale, andererseits große Wasser- und Waldflächen. Die Potenziale für Neubau liegen in Umnutzung und Nachverdichtung.

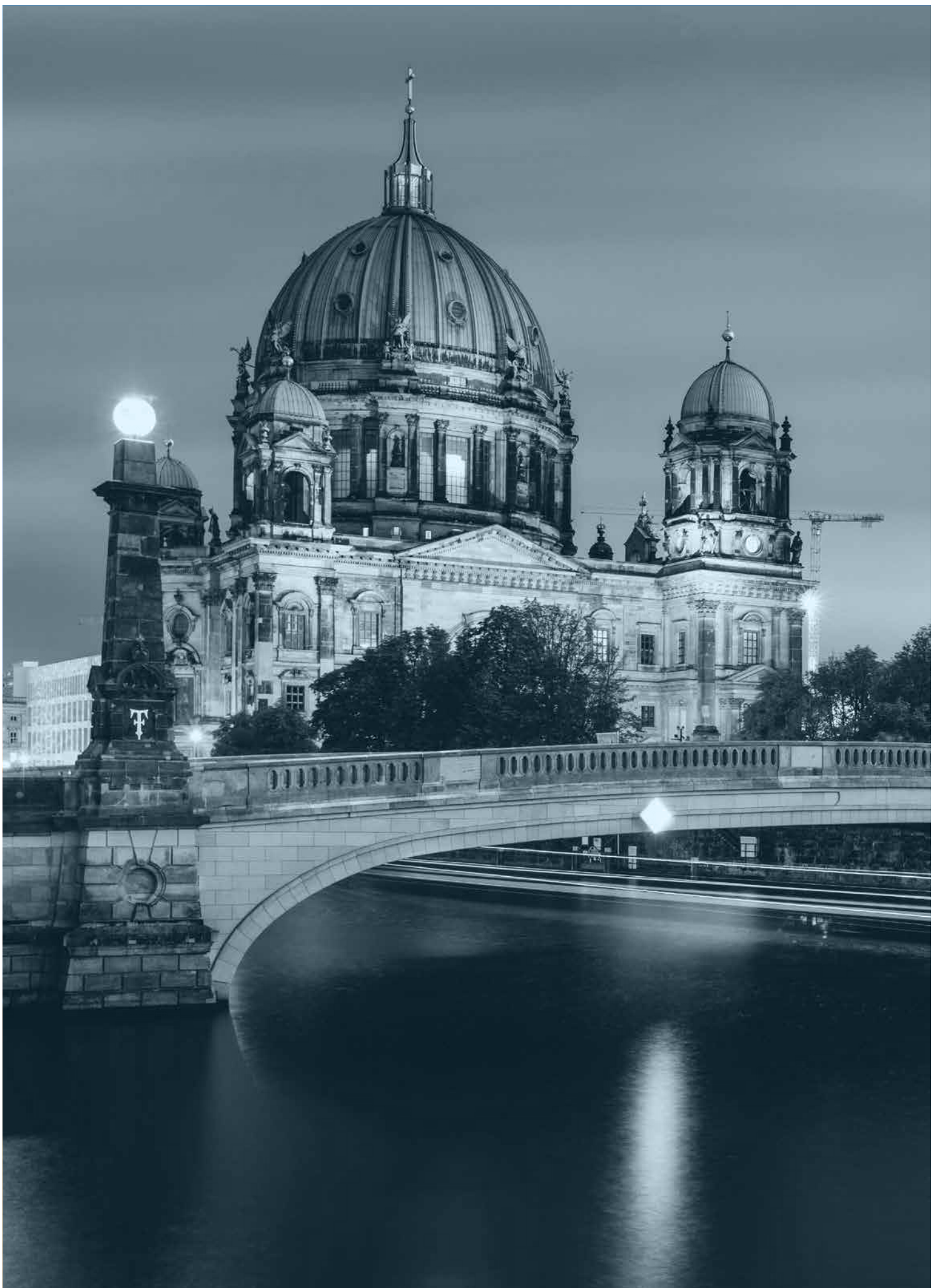
Teil C Umland

- | | |
|----------------------|-----------------------|
| 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

Regierungswechsel, Enteignungsdiskussionen, Ukraine-Krieg:
Wie beeinflussen diese neuen Rahmenbedingungen den
Berliner Wohnimmobilienmarkt und sein Umland?

Wachstum trotz und mit Herausforderungen

Demografisch und ökonomisch geht es wieder deutlich nach oben. Berlin nimmt bundesweit in verschiedenen Bereichen Platz 1 ein. Die Aufgaben für die nähere Zukunft sind groß. Auch durch strukturelle Reformen kann die Stadt sich dafür fit machen.

In den vergangenen Jahren hat Berlin sich trotz der Pandemie und wiederholten Lockdowns als weitgehend resilient erwiesen. Hart getroffen hat es vor allem die Tourismusbranche sowie das Kultur- und Nachtleben. Demografisch und ökonomisch ist die Dynamik zwar kurz gebremst worden, die Migration aus dem Ausland kam zwischenzeitlich fast völlig zum Erliegen. Doch schon 2021 war der Wanderungsgewinn aus dem Ausland mit rund 25.000 Personen wieder deutlich größer. Im Jahr 2022 betrug dieser sogar rund 80.200 Personen, unter anderem bedingt durch den Sondereffekt der hohen Anzahl der aus der Ukraine Geflüchteten. Auch mit den alten Bundesländern hat Berlin eine positive Zuzugsbilanz von rund 10.500 Personen. Dass die Stadt auf nationaler Ebene dennoch ein negatives Wanderungssaldo von rund 4.200 Personen aufweist, ist vor allem dem Fortzug von Berlinern nach Brandenburg geschuldet. Abwanderung heißt hierbei vor allem ins Umland, sodass es

sich um eine Binnenwanderung innerhalb des engeren Verflechtungsraums der Stadt handelt. Die Bevölkerung Berlins wuchs von 2015 bis 2021 um 4,5 Prozent. Im deutschlandweiten Vergleich ist dies nach Leipzig mit 7,4 Prozent das zweitstärkste Wachstum. Hamburg verzeichnet 3,7 Prozent und Frankfurt am Main 3,6 Prozent. In absoluten Zahlen verbucht Berlin – mit über 3,8 Millionen Einwohnern die mit Abstand größte Stadt des Landes – den stärksten Anstieg.

Im Jahr 2020 haben fast 200.000 Menschen in Berlin studiert, davon kamen 27 Prozent aus dem Ausland. Mit diesen beiden Zahlen nimmt die Hauptstadt deutschlandweit ebenso Platz 1 ein wie bei der Dynamik des Arbeitsmarktes. Die Zahl der Arbeitsplätze in Berlin insgesamt und die Zahl der Büroarbeitsplätze ist von 2015 bis 2021 je über 20 Prozent gestiegen – mehr als in jeder anderen deutschen Stadt. In der Technologiebranche konnte ein Plus von fast 35 Prozent verzeichnet werden. In diesem Segment wuchsen



-1.171

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2022



+76.000

Wanderungssaldo 2022

Berlin-Barometer

Stadtbezirk	Einwohner 2022 ¹⁾	Einwohnerdichte pro km ² 2021 ²⁾	Einwohnerentwicklung 2022 zu 2021 ¹⁾ absolut
Charlottenburg-Wilmersdorf	341.155	4.904	7.157
Friedrichshain-Kreuzberg	293.231	13.758	4.217
Lichtenberg	308.286	5.624	8.600
Marzahn-Hellersdorf	285.678	4.446	8.039
Mitte	395.599	9.587	9.907
Neukölln	329.476	7.127	2.376
Pankow	420.768	3.922	7.600
Reinickendorf	268.308	2.917	2.536
Spandau	254.175	2.618	6.779
Steglitz-Zehlendorf	311.040	2.850	3.905
Tempelhof-Schöneberg	353.913	6.452	5.390
Treptow-Köpenick	289.180	1.629	8.823
Berlin gesamt / Durchschnitt	3.850.809	4.127	75.329

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

lediglich München und Stuttgart mit je über 40 Prozent noch stärker.

Stärken aus der Vor-Corona-Zeit entfalten sich erneut

Das Erwerbstätigenwachstum blieb auch im vergangenen Jahr kraftvoll. 2022 waren in Berlin 71.600 Personen mehr erwerbstätig als 2021. Das lässt sich vor allem auf deutliche Zuwächse in den Dienstleistungsbereichen zurückführen. Dort arbeiteten 70.300 Erwerbstätige mehr, was einem Zuwachs von 3,8 Prozent entspricht. Sowohl im Bereich „Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Information und Kommunikation“ (plus 6,7 Prozent) als auch in den Bereichen „Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen“ (plus 3,5 Prozent) sowie „Öffentliche und sonstige Dienstleister, Erziehung und Gesundheit“ (plus zwei Prozent) verzeichnete Berlin von 2021 auf 2022 die höchsten Zuwachsraten aller Bundesländer. Diese positive Bilanz kann einerseits auf die Erholung nach dem pandemiebedingten Einbruch des Arbeitsmarktes zurückgeführt werden. Zu diesem deutlichen Aufwärtstrend tragen aber andererseits auch bereits vor der Pandemie überdurchschnittlich stark wachsende Wirtschaftsbereiche bei.

Kaum dass Corona weitgehend überwunden zu sein scheint, steht die Stadt vor einer weiteren Herausforderung: Im Jahr 2022 hat sie mehr als 360.000 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine erstversorgt. Etwa 100.000 von ihnen sind in Berlin geblieben, mehr als 80.000 davon haben eine Aufenthaltsgenehmigung beantragt und erhalten. Dazu kommen Asylbewerber: 2022 waren es in den ersten elf Monaten 12.362, weitere 918

kamen über Sonderaufnahmeprogramme in die Hauptstadt. Auch für 2023 rechnet man in Berlin mit einer beträchtlichen Zahl von Geflüchteten. Wie viele dieser Menschen langfristig in der Stadt bleiben werden, ist offen.

Knappe Ressourcen und großer Bedarf

Von Ende 2021 bis Ende 2022 verzeichnete das Einwohnermelderegister ein Plus von über 75.000 Bürgerinnen und Bürgern. Der Wohnungsmarkt ist ohnehin bereits angespannt, nicht nur aufgrund der anhaltenden Zuwanderung. Das Ende 2021 vom Senat gesteckte Ziel, im Schnitt jährlich 20.000 neue Wohnungen zu bauen, ließ sich zunächst nicht erreichen. 2021 wurden rund 14.100 Einheiten fertiggestellt. Nach der Wahl im Februar ist zunächst offen, wie es mit dem Bündnis für Wohnungsbau und bezahlbares Wohnen weitergeht, das die Berliner Regierung 2022 mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und privaten Immobilienunternehmen auf den Weg gebracht hat. Nun gilt es, große Aufgaben anzupacken: Trotz Arbeitskräftemangel und steigender Kosten für Baustoffe muss das Neubauvolumen deutlich gesteigert werden. Weil Personalmangel und ineffiziente Strukturen in der Verwaltung die Stadt – und auch bauwillige Akteure – in mancher Hinsicht bremsen, steht zudem eine umfassende Reform in den Bezirken und auf der Senatsebene bis hin zu einer Verfassungsänderung zur Diskussion. ■

Fakten

Bevölkerungszuwächse durch Wanderungsgewinne

Politische Rahmenbedingungen bleiben ungewiss

	Arbeitslosenquote ²⁾ Ø 2022 in %	Bevölkerungsprognose 2021–2040, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2021	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2021
	8,4	2,6	308	683
	8,9	6,2	352	564
	7,8	6,5	3.845	1.241
	7,7	5,1	1.260	1.357
	10,7	5,9	514	858
	13,4	2,0	330	602
	7,2	9,0	1.373	1.895
	9,5	4,3	636	526
	10,2	5,7	2.249	1.524
	6,0	0,6	340	205
	8,6	2,3	621	1.125
	7,2	9,0	3.494	2.302
	8,8	5,0	15.322	12.882

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

Die Spanne vergrößert sich, die Preise steigen flächendeckend

Die Mieten gehen deutlich nach oben, vor allem im Bestand. Die Kaufpreise entwickeln sich etwas moderater. Große Dynamik ist insbesondere im oberen Segment zu beobachten.

Trotz anhaltender Einschränkungen durch die Corona-Pandemie hatten sich die Preise auf dem Berliner Wohnungsmarkt bereits 2021 wieder nach oben bewegt. So war der Median der Angebotsmieten binnen eines Jahres um 3,4 Prozent auf 10,50 Euro gestiegen. Zum Jahr 2022 setzte sich dieser Trend noch wesentlich deutlicher fort. Mit einer Steigerung von 9,5 Prozent über alle Wohnsegmente hinweg erreichte der Median für Mieten pro Quadratmeter und Monat die Marke von 11,50. Dieser sprunghafte Anstieg kann auf mehrere Ursachen zurückgeführt werden. Mit schrittweisem Abbau der Corona-Einschränkungen hat sich die globale Mobilität zügig wieder zurück auf das Niveau der Jahre bis 2019 hin entwickelt. So setzte sich auch der kurzfristig gebremste Zuzug nach Berlin fort. Dieser langfristige Trend wurde verstärkt durch Kriegsflüchtlinge,

die aus der Ukraine nach Berlin gekommen sind. Die energisch zurückgekehrte Dynamik der Nachfrage nach Wohnraum trifft jedoch weiterhin auf ein zu langsam wachsendes Angebot.

Miete Berlins im Top 7-Vergleich: moderate bis günstige Preise, hohe Dynamik

Im Vergleich der sogenannten A-Städte, der sieben größten in Deutschland, spiegeln die jüngsten Entwicklungen der Angebotsmieten wider, wie stark sich in Berlin die große Lücke zwischen wachsender Nachfrage und akut schwächelndem Neubaugeschehen auswirkt. 2021 war der Leerstand im Geschosswohnungsbau mit 0,8 Prozent zwar schon gering, doch lediglich in Köln mit einem Prozent ein wenig größer. In München lag die Quote mit 0,2 Prozent vor zwei Jahren noch eindeutig niedriger. Ausschließlich an der

Fakten

Das online verfügbare Angebot für Mietwohnungen ist wieder deutlich geschrumpft — Mietpreissteigerungen von bis zu über 20 Prozent in den Bezirken

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2022

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m ² /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		5	10	15	20	25	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2021 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2021 in %	Median in €/m ² /Monat	Änd. zu 2021 in %	
		Charlottenburg-W.	2.296						7,91–24,19	6,92	5,2	26,67	13,8
Friedrichshain-K.	1.789						6,76–24,00	5,97	-3,6	26,09	15,2	14,50	8,8
Lichtenberg	2.391						6,06–19,26	5,57	1,6	21,99	31,9	10,47	23,6
Marzahn-H.	1.736						5,74–13,67	5,29	-4,3	16,00	18,5	9,27	12,1
Mitte	3.248						7,12–25,00	6,44	-1,4	26,98	7,9	15,19	9,2
Neukölln	1.587						6,70–19,64	6,25	3,3	22,22	11,8	10,43	5,2
Pankow	2.996						6,89–21,50	6,12	1,3	24,29	10,8	12,44	7,3
Reinickendorf	1.719						5,97–16,50	5,57	-3,6	18,50	11,0	9,66	8,3
Spandau	2.621						6,06–15,80	5,49	-2,5	18,00	21,2	8,66	5,4
Steglitz-Zehlendorf	1.563						7,81–19,06	6,99	3,2	21,88	14,4	12,22	11,0
Tempelhof-S.	1.938						6,66–19,69	6,15	1,2	23,00	15,0	11,38	10,6
Treptow-Köpenick	2.552						6,86–18,00	6,43	4,2	20,00	11,1	11,56	5,0
Berlin gesamt	26.436						6,50–20,83	5,96	-0,2	23,91	13,9	11,50	9,5

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Spree sank der Leerstand schon 2021 um 0,1 Prozentpunkte, in den anderen A-Städten stagnierte die Kennziffer oder stieg leicht an. Aktuelle Zahlen zu den Berliner Angebotsmieten zeigen, dass diese von 2021 auf 2022 im Durchschnitt um 9,5 Prozent gestiegen sind. Weit abgeschlagen auf Platz 2 liegt Düsseldorf mit einem Plus von 5,4 Prozent. Mittelfristig rückblickend, von 2017 bis 2022, stellt sich die Situation noch anders dar. Mit

im Vergleich der Top 7 noch viel Luft nach oben ist. Berlin belegt mit 11,50 pro Quadratmeter und Monat den untersten Rang. Die teuersten Städte sind München (19,40 Euro), Frankfurt (14,71 Euro) und Stuttgart (14,24 Euro). Im oberen Marktsegment belegt die Bundeshauptstadt hingegen mit durchschnittlich 23,91 Euro Rang zwei nach München (26,74 Euro) und vor Frankfurt (22,36 Euro). In diesem Segment sind die



0,8

Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau in %



48

PLZ-Gebiete mit Angebotsmieten unter 10€/m²



2,5

Niedrigere Angebotsmieten in Berlin als in Düsseldorf in %

„Die Berliner Angebotsmieten setzen ihren Aufwärtstrend nach kurzer Unterbrechung unvermindert weiter fort – gegenüber dem Vorjahr sind sie 2022 um 9,5 Prozent angestiegen.“

einer Steigerung um 17 Prozent landet die Bundeshauptstadt lediglich auf Platz 5 hinter Köln (21,4 Prozent), München (19,5 Prozent), Stuttgart (18,5 Prozent) und Düsseldorf (18 Prozent).

Im teuersten Segment liegt Berlin bei Mieten oben, bei Kaufpreisen im Mittelfeld

Gleicht man den kurzfristig rapiden Anstieg mit den absoluten Zahlen der durchschnittlichen Angebotsmieten 2022 ab, zeigt sich, dass

Berliner Preise bereits von 2017 bis 2022 mit 49,4 Prozent deutschlandweit mit Abstand am stärksten gestiegen, Köln folgt mit 30 Prozent. Im selben Zeitraum haben sich die durchschnittlichen Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen um 55,6 Prozent auf 5.833 Euro erhöht, womit Berlin als viert teuerste Stadt im Mittelfeld liegt. München steht auch hier mit 9.694 Euro an der Spitze. Es folgen Frankfurt (7.028 Euro) und Hamburg (6.515 Euro). Ganz ähnlich

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2022

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		3k	5k	7k	9k	11k	Median in €/m ²	Änd. zu 2021 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2021 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2021 in %	
Charlottenburg-W.	4.178						4.540–10.876	4.032	7,5	13.015	14,4	6.568	8,3
Friedrichshain-K.	2.854						4.500–10.194	4.165	5,6	12.108	19,6	6.647	14,9
Lichtenberg	861						3.500–7.767	3.144	4,0	8.750	10,8	5.138	-6,0
Marzahn-H.	363						2.976–6.109	2.813	11,9	6.794	-2,5	4.537	17,4
Mitte	3.413						4.009–10.997	3.523	1,2	13.043	15,5	6.671	7,3
Neukölln	1.318						3.612–7.371	3.269	6,7	8.400	12,0	4.999	5,5
Pankow	3.557						4.341–9.172	3.800	7,0	10.421	6,7	6.600	12,8
Reinickendorf	1.197						3.356–7.000	3.111	8,0	7.714	1,1	4.444	5,5
Spandau	979						3.045–6.844	2.737	5,6	7.229	3,5	4.222	2,4
Steglitz-Zehlendorf	2.310						3.907–8.459	3.545	6,7	9.900	15,5	5.333	7,7
Tempelhof-S.	2.673						3.598–8.204	3.167	8,0	9.731	15,1	5.257	6,7
Treptow-Köpenick	1.774						3.511–8.200	3.184	13,9	9.142	13,4	5.086	6,6
Berlin gesamt	25.477						3.810–9.450	3.383	1,9	10.988	9,9	5.833	8,3

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote **Quelle:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

sieht es im oberen Marktsegment aus: München (16.667 Euro), Hamburg (12.552 Euro), Frankfurt (12.037 Euro), Berlin (10.988 Euro).

Flächendeckend ein deutliches Plus in den Bezirken

Betrachtet man die Entwicklung der Angebotsmieten in den einzelnen Berliner Bezirken, ergibt sich im Vergleich zu den vergangenen Jahren ein gewandeltes Bild. 2021 war noch eine deutliche Ausdifferenzierung sichtbar. So stiegen die Preise in Pankow um 10,4 Prozent am deutlichsten, während in Lichtenberg mit minus 6,2 Prozent der größte Rückgang verzeichnet wurde. Von 2021 auf 2022 ging es hingegen in allen zwölf Bezirken nach oben. Das geringste Plus weist Treptow-Köpenick mit fünf Prozent auf. Einen beachtlichen Sprung machte Lichtenberg, wo es aus dem negativen Trend heraus mit 23,6 Prozent berlinweit am stärksten nach oben ging. Darauf folgen Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Plus von 14,6 Prozent sowie Marzahn-Hellersdorf mit 12,1 Prozent. Der flächendeckende Aufwärtstrend wird durch Preissteigerungen im Bestand forciert. Berlinweit sind die durchschnittlichen Angebotsmieten von 2021 auf 2022 dort um zehn Prozent auf elf Euro gestiegen. Im Neubau hingegen sanken die Angebotsmieten um 0,3 Prozent auf 16,80 Euro im Median.

Dynamik und absolute Höhe der Angebotsmieten verhalten sich in den einzelnen Bezirken unterschiedlich zueinander. So weist Charlottenburg-Wilmersdorf mit dem zweitgrößten Plus auf durchschnittlich 14,92 Euro die zweithöchsten Angebotsmieten auf. Mitte – mit 15,19 Euro

hierbei auf Platz 1 – zeigt mit einem Plus von 9,2 Prozent hingegen eine leicht unterdurchschnittliche Entwicklung. Marzahn-Hellersdorf rangiert als drittdynamischster Bezirk mit einem Plus von 12,1 Prozent auf 9,27 Euro an vorletzter Stelle. Günstiger ist lediglich Spandau mit 8,66 Euro, wo mit einem Plus von 5,4 Prozent hinsichtlich der Preissteigerung der drittletzte Platz unter den Bezirken belegt wird.

Die Preisspanne der Angebotsmieten geht deutlich auseinander

Eine deutliche Spanne der Mieten zeigt sich zwischen den zehn Prozent der teuersten beziehungsweise günstigsten Angebote. Im oberen Marktsegment stiegen die Preise in elf der zwölf Bezirke zweistellig. Insbesondere die Randbezirke stechen hierbei hervor. Lichtenberg, mit einem Plus von 31,9 Prozent auf durchschnittlich 21,99 Euro, nimmt Platz 1 ein. Dahinter folgen Spandau mit einer Steigerung um 21,2 Prozent auf 18 Euro und Marzahn-Hellersdorf mit 18,5 Prozent auf 16 Euro. Mit einem Plus von 7,9 Prozent zeigt sich die geringste Performance in Mitte, doch dieser Bezirk liegt mit durchschnittlich 26,98 Euro im gehobenen Segment ohnehin an der Spitze.

In deutlichem Kontrast zu dieser stadtweiten Dynamik steht die Entwicklung der Angebotsmieten im unteren Segment. Diese sind berlinweit von 2021 auf 2022 um 0,2 Prozent auf 5,96 Euro gesunken. Fünf der zwölf Bezirke verzeichneten einen Rückgang. Das größte Minus (4,3 Prozent) sieht man in Marzahn-Hellersdorf. Dort geht also die Spanne der Mieten besonders stark

Fakten

- Nach wie vor hohe Mietpreissteigerungen im oberen Marktsegment
-
- Angebotspreise für Eigentumswohnungen steigen in allen drei Marktsegmenten
-
- Steigerungsraten von bis zu 27 Prozent in den Bezirken
-
- Nur ein Bezirk mit Preisrückgängen zum Vorjahr

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2022

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Segment:	
		2k	4k	6k	8k	10k	Median in €/m ²	Änderung zu 2021 in %		
Charlottenburg-W.	74						1.818–9.524	4.304	-0,3	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.	91						2.689–7.392	4.345	7,8	
Lichtenberg	56						2.500–5.657	3.652	7,1	
Marzahn-H.	49						2.000–5.185	3.480	10,1	
Mitte	141						1.530–8.917	3.580	2,3	
Neukölln	78						2.500–6.444	3.559	0,4	
Pankow	124						2.673–6.600	4.108	13,3	
Reinickendorf	118						2.405–5.563	3.411	6,0	
Spandau	86						2.155–4.921	3.194	7,6	
Steglitz-Zehlendorf	106						2.429–8.427	3.867	-5,0	
Tempelhof-S.	155						2.081–4.694	3.149	-9,9	
Treptow-Köpenick	164						2.172–6.612	3.649	0,8	
Berlin gesamt	1.242						2.249–6.592	3.600	0,1	

1) ohne unteres und oberes Zehntel der Angebote Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

auseinander. Bezieht man alle Segmente in diesem Bezirk am östlichen Stadtrand mit ein, ergeben diese dennoch ein Plus von insgesamt 12,1 Prozent auf 9,27 Euro. Die aufgerufenen Preise pro Quadratmeter und Monat bewegen sich zwischen 5,29 Euro in Marzahn-Hellersdorf und 6,99 Euro in Steglitz-Zehlendorf. Lediglich im letztgenannten Bezirk und in Charlottenburg-Wilmers-

dorf (6,92 Euro) liegen die durchschnittlichen Preise im unteren Segment über 6,50 Euro. Dieser Betrag galt in den vergangenen Jahren nettokalt pro Quadratmeter als Limit, wenn eine Sozialwohnung an Inhaber eines Wohnberechtigungscheins vergeben wurde.

Preise für Eigentumswohnungen steigen moderater als Mieten

Mit einem Plus von 8,3 Prozent auf durchschnittlich 5.833 Euro pro Quadratmeter ist die Steigerung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen berlinweit etwas flacher als bei den Mieten. Zweistellige Wachstumsraten von 2021 auf 2022 waren in drei Bezirken zu verzeichnen: Marzahn-Hellersdorf (17,4 Prozent), Friedrichshain-Kreuzberg (14,9 Prozent) und Pankow (12,8 Prozent). Treiber beim Kauf wie bei der Miete ist das gehobene Segment. Im Zehntel der höchsten Angebote sind die Preise von 2021 auf 2022 um 9,9 Prozent auf 10.988 Euro geklettert. Im unteren Segment ging es lediglich um 1,9 Prozent auf 3.383 Euro nach oben.

Im oberen Segment stiegen die Kaufpreise in acht der zwölf Bezirke zweistellig. Friedrichshain-Kreuzberg zeigt mit einem Plus von 19,6 Prozent die stärkste Dynamik. Dort werden mit 12.108 Euro die dritthöchsten Preise nach Mitte (plus 15,5 Prozent auf 13.043 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (plus 14,4 Prozent auf 13.015 Euro) angeboten. Der Stadtrand gibt zum Teil ein ähnliches Bild ab, so in Steglitz-Zehlendorf mit einem Plus von 15,5 Prozent auf 9.900 Euro und in Treptow-Köpenick mit 13,4 Prozent auf 9.142 Euro. In den weniger arrivierten Randlagen sind die Preise und deren Dynamik im oberen Segment wie zu erwarten deutlich geringer. In Marzahn-Hellersdorf gingen die Angebotspreise gar um 2,5 Prozent auf durchschnittlich 6.794 Euro zurück. Reinickendorf verzeichnet ein Plus von 1,1 Prozent auf 7.714 Euro, Spandau von 3,5

Mehrfamilienhäuser: konträre Dynamik, aber geringe Preisspanne

Nach enormen Steigerungen in den vergangenen Jahren stagniert die Preisentwicklung für Mehrfamilienhäuser in Berlin nun weitgehend. Von 2021 auf 2022 wurde lediglich ein Plus von 0,1

Prozent auf durchschnittlich 3.600 Euro erfasst. Auffällig sind die gegenläufigen Entwicklungen in den einzelnen Bezirken. Zwei verzeichnen zweistellige Steigerungen, drei ein Minus: Pankow zeigt mit einem Plus von 13,3 Prozent auf 4.108 Euro pro Quadratmeter die größte Dynamik, gefolgt von Marzahn-Hellersdorf mit 10,1 Prozent auf 3.480 Euro. In Steglitz-Zehlendorf hingegen gaben die Angebotspreise durchschnittlich um fünf Prozent auf 3.867 Euro nach, in Tempelhof-Schöneberg um 9,9 Prozent auf 3.149 Euro. In letzterem werden damit die berlinweit niedrigsten Preise aufgerufen, die höchsten mit 4.345 Euro in Friedrichshain-Kreuzberg (plus 7,8 Prozent). Die Spanne der Preise ist damit im Unterschied zur Dynamik relativ gering. 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.

Deutlicher Rückgang im Transaktionsgeschehen

Nach vorläufigen Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin ist der Geldumsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 27 Prozent zurückgegangen. Im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser gab es mit einem Rückgang um fast 50 Prozent eine noch deutlichere negative Entwicklung. Hier wurden 756 Kauffälle verzeichnet, davon entfallen mit 419 rund 55 Prozent auf reine Mietwohnhäuser. Im vergangenen Jahr waren es noch 511. Auch bei den Eigentumswohnungen konnte ein Rückgang der Kauffälle um 24 Prozent verzeichnet werden. Nach einem im Vergleich zu den Vor-

„Durch hohe Steigerungsraten von 13,9 beziehungsweise 9,9 Prozent im oberen Marktsegment geht die Preisspanne in Berlin sowohl bei den Mieten als auch bei Eigentumswohnungen weiter auseinander.“



3,5

Fertiggestellte WE in MFHs je 1.000 Einwohner 2021



+92

Preissteigerung (Median) für ETW seit 2015 in %



2,3

Portfolio-Transaktionsvolumen 2022 in Mrd. €

jahren durchschnittlichen ersten Quartal, fielen die Umsatzzahlen insbesondere in den beiden letzten Quartalen des Jahres sehr niedrig aus. Hinsichtlich der Entwicklungen der Kaufpreise beobachteten die Gutachter im Jahr 2022 zwei unterschiedliche Jahreshälften. In der ersten stiegen die Preise trotz der allgemeinen Rahmenbedingungen noch weiter an, wohingegen sie in der zweiten Jahreshälfte rückläufig waren. Dies gilt sowohl für Eigentumswohnungen, als auch für Mietwohnhäuser. Für neu errichtete Eigentumswohnungen konnte diese Entwicklung wiederum nicht beobachtet werden – hier zeigt sich vielmehr eine Seitwärtsbewegung.

Zurückhaltung am Investmentmarkt

Nach Recherchen von CBRE wurden im Jahr 2022 in Berlin Portfoliotransaktionen (jeweils ab 50 Wohneinheiten) mit einem Volumen von etwa 2,3 Milliarden Euro gehandelt, davon rund 600 Millionen Euro im Rahmen von Forward Sales. Berlin war weiterhin besonders bei internationalen Investoren gefragt, deren Anteil bei rund zwei Drittel lag.

Gegenüber dem Vorjahresrekord mit rund 28 Mrd. Euro ist dies ein deutlicher Rückgang. Rechnet man die drei außergewöhnlichen Transaktionen des Jahres 2021 – die Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia, bei der zudem rund 14.700 Wohnungen an die öffentlichen Wohnungsbestandshalter abgegeben wurden und die Übernahme des Akelius Bestandes durch Heimstaden – heraus, so verbleibt dennoch ein

Rückgang von mehr als 30 Prozent, sowohl im Jahresvergleich als auch im langjährigen Mittel.

Das Transaktionsjahr 2022 wurde maßgeblich geprägt durch die – als Antwort auf die hohe Inflation – angepasste Zinspolitik der EZB. Wesentlichen Einfluss übten zudem der Ukraine-Krieg, der zwischenzeitliche Versorgungsengpass mit Energie sowie die nach der Corona-Pandemie andauernden Störungen der globalen Lieferketten aus. Bewegte sich das Transaktionsvolumen in der ersten Jahreshälfte noch auf hohem Niveau und fiel das Interesse bei Bieterverfahren groß aus, so änderte sich dies im dritten Quartal, als die ersten Zinsschritte realisiert wurden.

Für das erste Quartal 2023 zeichnete sich bei Redaktionsschluss weiterhin eine gewisse Zurückhaltung ab, die vor allem in den unterschiedlichen Preisvorstellungen von Verkäufers und Käufer begründet ist. Verkäufe werden nur sehr selektiv realisiert, Käufer können aufgrund des aktuellen Fremdkapitalzinsniveaus Transaktionen nur zu geringeren Kaufpreiskriterien durchführen. Demzufolge sind eigenkapitalstarke Käufer, wie beispielsweise Family Offices, im Vorteil. Sowohl bei Bestandsbauten als auch im Neubau muss sich ein neues, niedrigeres Preisniveau erst noch einfinden, bevor es in die preisliche Ausdifferenzierung hinsichtlich objektspezifischer ESG-Kriterien, insbesondere der CO₂-Emission, geht.

Aufgrund der absehbaren weiteren Verknappung des Wohnungsangebotes, ausgelöst durch das rückläufige Baufertigstellungsvolumen und die wieder anziehende reguläre Zuwanderung

Fakten

- Stabile Entwicklung der MFH-Angebotspreise gegenüber dem Vorjahr
-
- In den Bezirken teilweise sehr heterogene Entwicklungen
-
- Transaktionsmarkt angesichts der Rahmenbedingungen sehr verhalten

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2022 / Q1 2023

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
vertraulich (Family Office)	S Immo AG	1.280	vertraulich
vertraulich (Asset Manager)	vertraulich (Property Fund)	1.000	vertraulich
vertraulich (Investment Fund)	vertraulich (Property Fund)	750	250
Covivio / Foncière des Régions	Nox Capital	640	154
vertraulich (Asset Manager)	vertraulich (Family Office)	530	107
IMFARR Beteiligungs GmbH	Aggregate Holdings S.A.	520	k. A.
vertraulich (Investment Fund)	Aggregate Holdings S.A.	420	vertraulich
DWS Grundbesitz	Instone/OFB	400	k. A.
PGIM Real Estate	vertraulich (Family Office)	340	vertraulich
WINEGG Realitäten GmbH	k. A.	260	85
IMFARR Beteiligungs GmbH	Vivion Investment GmbH	260	k. A.
Soravia Group AG	C&A Mode Brenninkmeijer & Co	230	k. A.
CBRE Investment Management	AVILA Management & Consulting AG	130	vertraulich
DWP Management GmbH	Kondor Wessels Holding GmbH	120	63
Roth Holding GmbH	Aermont Capital; pwr Development	90	k. A.

Transaktionen in fett: Projekte/Forward Deals Quelle: CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr)

sowie die Flüchtlingsbewegungen, ist generell eine hohe Liquidität und starkes Interesse für Investitionen vorhanden. Analog zur Corona-

nungsunternehmen“ soll nun die Möglichkeiten und Voraussetzungen prüfen. Diese Kommission mit ihren 13 Mitgliedern ist nicht paritätisch

„Die allgemeinen globalen Rahmenbedingungen führten insbesondere in der zweiten Jahreshälfte des Jahres 2022 zu einer deutlichen Zurückhaltung von Investoren am Berliner Immobilienmarkt.“

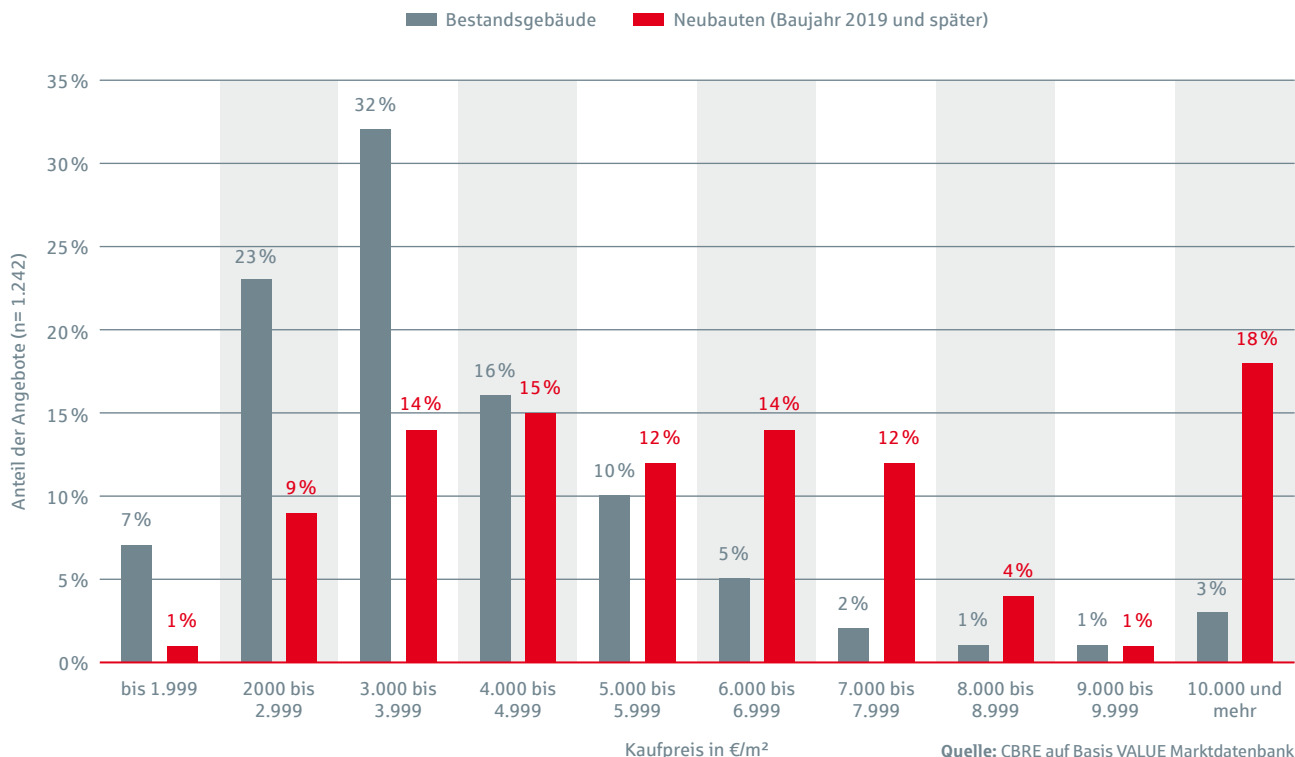
Krise scheint auch in Zeiten geopolitischer und damit ökonomischer Unsicherheiten die Assetklasse Wohnen – als maßgeblicher Baustein der Grunddaseinsvorsorge – als sichere Kapitalanlage nahezu alternativlos.

Erneutes politisches Novum

Nach dem Aus des Mietendeckels steht derzeit mit dem erfolgreichen Volksentscheid der Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ erneut ein politisches Novum zur Debatte. Eine vom rot-rot-grünen Berliner Senat eingesetzte Expertenkommission „Vergesellschaftung großer Woh-

besetzt und vertritt nicht die Belange aller am Wohnimmobilienmarkt Agierenden. Sie hat keine Gesetzgebungskompetenz, sondern kann letztendlich nur Empfehlungen aussprechen. Nach Einschätzung unabhängiger juristischer Experten ist im Falle einer Weiterverfolgung der Vergesellschaftung durch den Berliner Senat aufgrund der Präzedenz dieses Vorgangs in der bundesdeutschen Geschichte von einer Prüfung durch alle Instanzen auszugehen, die einige Jahre in Anspruch nehmen wird. ■

Prozentuale Verteilung der Angebote für Mehrfamilienhäuser nach Kaufpreis pro m² in Berlin 2022



Aus der Immobilienbranche nicht mehr wegzudenken: ESG

Umsetzung des Klimapfads, Dekarbonisierung, EU-Taxonomie, ESG. Eine Definitionssammlung der wichtigsten Begrifflichkeiten von Pamela Villanueva, Head of ESG Strategic Real Estate Advisory und Dr. Thorsten Huff, Head of Sustainability von CBRE Deutschland.

Zusammengefasst – wie lautet der Inhalt des Pariser Klimaschutzabkommens von 2015?

Mit dem Pariser Klimaschutzabkommen haben sich zahlreiche Länder das Ziel gesetzt, die globale Erderwärmung bis 2045/2050 auf 1,5 bis 2,0 Grad Celsius gegenüber der vorindustriellen Zeit zu beschränken. Ein Dreiklang aus öffentlicher Finanzierung, regulatorischen Maßnahmen und ökonomischen Anreizen soll diese Entwicklung einleiten.

Wofür steht der European Green Deal von 2019/2020?

Der European Green Deal ist ein Fahrplan für die nachhaltige Transformation und Zukunft der EU-Wirtschaft durch eine Reduktion der Treibhausgasemissionen. Für die Immobilienbranche ist das Ziel, diese bis 2030 um mindestens 55 Prozent gegenüber 1990 zu reduzieren beziehungsweise Klimaneutralität bis 2050 zu erreichen.

Folgende Pläne und Verordnungen sollen die erfolgreiche Umsetzung dieser Ziele gewährleisten: der „EU-Action Plan“ zur Finanzierung des nachhaltigen Wachstums sowie die Definition nachhaltiger Aktivitäten und die Integration der Klima- und Umweltrisiken in Form der „Offenlegungsverordnung“ SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation).

Welche Schritte des EU-Klimapfads lassen sich als die wichtigsten identifizieren?

Die wichtigsten Schritte des EU-Klimapfads erstrecken sich unserer Einschätzung nach über den Zeitraum von 2018 bis 2021. Beginnend mit dem Jahr 2018, als der Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums eingeführt wurde. Ein Jahr später wurde der Green Deal als Wachstumsstrategie für eine klimaneutrale Wirtschaft aufgelegt. Der nächste Schritt geschah 2021 mit der EU-Taxonomie, der Offenlegungsverordnung (SFDR) und dem Programm „Fit for 55“.

Was ist ESG und welche Rahmenwerke gibt es?

ESG steht für ein umfassendes Nachhaltigkeitskonzept, das auf das Gemeinwohl abzielt und dafür die Aspekte Environmental (Umwelt, E), Social (Soziales, S) und Governance (Unterneh-

menführung, G) einschließt. Das Ziel von ESG ist es, alle nicht finanziellen Risiken und Chancen zu erfassen, die den täglichen Aktivitäten eines Unternehmens innewohnen. Das Rahmenwerk bilden verschiedene Verordnungen und Richtlinien, unter anderem: EU Green Deal, SFDR, EU-Taxonomie, CSRD.

Welche Bedeutung hat die EU-Taxonomie und welche Inhalte umfasst sie?

Um ein einheitliches Verständnis von nachhaltigen Wirtschaftsaktivitäten zu erlangen, wurde die Taxonomie-Verordnung verabschiedet, welche einen eindeutigen Standard für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten definiert.

Diese ökologisch nachhaltigen Aktivitäten sind in einem stufenbasierten Modell, bestehend aus sechs Zielen, beschrieben. Damit eine Tätigkeit laut der Taxonomie als nachhaltig ausgewiesen werden kann, muss sie zu mindestens einem der ökologischen Ziele der Taxonomie einen substantiellen Beitrag leisten und darf keines der anderen Ziele untergraben (DNSH – „Do No Significant Harm“). Die Anwendung der Taxonomie ist freiwillig, wenn die Investments nicht ausdrücklich als nachhaltig vermarktet werden.

Was beinhaltet die EU-Offenlegungsverordnung?

Die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) betrifft alle Finanzmarktteilnehmer. Hier ist das Ziel, die Transparenz von Nachhaltigkeitsaspekten bei Finanzprodukten und in der Finanzberatung zu gewährleisten und Greenwashing zu verhindern.

Die Verordnung umfasst die Verpflichtung, sowohl nachhaltige Aktivitäten, als auch negative Auswirkungen auf ökologische und soziale Merkmale, offenzulegen. Die Anlageprodukte werden in drei Kategorien gegliedert. Die niedrigste Kategorie ist der Artikel 6. Hier werden Produkte ohne Nachhaltigkeitsmerkmale oder definierte ESG-Ziele und Strategien klassifiziert. Die nächsthöhere Kategorie ist der Artikel 8, in den die Produkte mit einer angestrebten Nachhaltigkeitswirkung eingeordnet werden, die ESG-Kriterien berücksichtigen und kommunizieren. Die



Dr. Thorsten Huff leitet als Head die CBRE-Abteilung Sustainability. Innerhalb dieser Abteilung ist er unter anderem für Green Building Zertifizierungen und Nachhaltigkeitsberatungen zuständig. Neben der Koordination und eigenen Durchführung von Zertifizierungen nach allen gängigen Systemen ist er an der Entwicklung von unternehmensspezifischen Nachhaltigkeitsbewertungen und ESG-Ratings beteiligt. Dr. Thorsten Huff ist Mitglied im DGNB-Zertifizierungsausschuss sowie im ZIA-Ausschuss CSR.

höchste Kategorie, Artikel 9, umfasst Finanzprodukte mit ökologischen und sozialen Merkmalen, die darüber hinaus ein explizites nachhaltiges Anlageziel anstreben.

Wie läuft das Genehmigungsverfahren eines ESG-Fonds?

Die Offenlegungen der Finanzmarktteilnehmer betreffen die vorvertraglichen Dokumente, den Internetauftritt und den Jahresbericht auf Produkt- und Unternehmensebene. Im ersten Schritt des Genehmigungsverfahrens soll für jeden Fonds und jedes Portfolio eine ESG-Strategie erstellt werden. Hierfür ist eine Energy Performance-Analyse des Portfolios erforderlich, um die richtige Zielsetzung festzulegen. Danach muss die Strategie bei der Finanzaufsichtsbehörde (beispielsweise in Deutschland bei der BaFin) zur Prüfung und Zustimmung vorgelegt werden. Alle in der Strategie festgelegten Leistungskennzahlen müssen nachverfolgbar sein, damit das Fondsmanagement im Anschluss die Berichterstattungspflichten erfüllen kann. Die erste Berichterstattung für SFDR ist bis zum 30.06.2023 zu erstellen.

Welche ESG-Treiber lassen sich identifizieren?

Nachhaltigkeitsaspekte haben in den letzten zwei Jahren ihre Bedeutung als Grundlage für Immobilienkaufentscheidungen verdoppelt. 63 Prozent der Nutzer sind mittlerweile bereit, einen Aufpreis gegenüber der regulären Marktmiete für eine als nachhaltig zertifizierte Immobilie zu zahlen. Die Vermarktung von nicht ESG-konformen Objekten wird künftig voraussichtlich schwieriger. Auch im Transaktionsprozess macht sich bemerkbar, dass ESG-Faktoren eine immer wichtigere Rolle einnehmen.

Zudem erfordert die Messbarkeit von Nachhaltigkeitszielen transparente Daten, auch um den Plan zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen zu dokumentieren und einhalten zu können. Die Bewertung der physischen Risiken wird als nachhaltiger Vermögenswert gesehen. Weitere Schwerpunkte liegen bei den Lebenszykluskosten, Kreislaufwirtschaft, Biodiversität sowie CO₂-Emissionen in der Lieferkette. Die beiden größten Treiber-Themen sind und werden weiterhin die effizientere Energienutzung und die Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks sein.

Was ist unter einer CRREM-Analyse zu verstehen?

Das für die Analyse genutzte CRREM-Tool, der Carbon Risk Real Estate Monitor, ist ein von der EU gefördertes und von verschiedenen Instituten entwickeltes Berechnungsinstrument. Es dient dazu, die CO₂-Emissionen eines Gebäudes mit dem Dekarbonisierungspfad zu vergleichen. Dieser Pfad beschreibt die notwendige Reduktion der noch zulässigen CO₂-Emissionen, um das Klimaschutzziel des 1,5- beziehungsweise 2 Grad-Ziels bis 2050 zu erreichen. Dabei wurden für verschiedene Länder und Assetklassen individuelle CO₂-Budgets und daraus abgeleitete Dekarbonisierungspfade entwickelt. Übersteigen die CO₂-Emissionen eines Ge-

bäudes die Werte des Pfads in einem bestimmten Jahr, so spricht man von einem „Stranding-Zeitpunkt“. Das Gebäude wird also ab diesem Jahr zu einem sogenannten „Stranded Asset“.

Der Begriff des Stranded Assets wird allerdings manchmal auch weiter gefasst für Gebäude verwendet, die den energetischen und damit auch wirtschaftlichen Anforderungen vor allem hinsichtlich der Energiekosten nicht mehr entsprechen und dadurch aktuell oder zukünftig nicht mehr marktgerecht sind.

Bei einer CRREM-Analyse, einem Klimaschutzfahrplan oder einer Net-Zero-Carbon-Analyse wird nicht nur der Stranding-Zeitpunkt bestimmt, sondern es werden individuelle Maßnahmen identifiziert und zeitlich geplant, damit die Emissionen des Gebäudes unterhalb des Dekarbonisierungspfads bleiben. Hierbei gilt: Reduktion und Effizienz sind umzusetzen, bevor ein Ersatz der Energieträger erfolgt.

Wo ist die CO₂-Bepreisung geregelt?

In Deutschland regelt seit 2021 das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) die Einführung eines nationalen Emissionshandelssystems (nEHS). Dieses umfasst alle fossilen Energieträger wie Erdgas, Heizöl, Diesel und Benzin, welche nicht über den EU-Emissionshandel (EU-ETS) abgedeckt sind. Dabei müssen Unternehmen, die fossile Rohstoffe in den Verkehr bringen, Emissionszertifikate für jede Tonne CO₂, die durch die Verbrennung entsteht, von der deutschen Emissionshandelsstelle (DEHSt) im Umweltbundesamt erwerben. Die Stromerzeugung ist im Gegensatz dazu bereits über den europäischen Emissionshandel abgedeckt.

Der CO₂-Preis liegt 2023 aktuell bei 30 Euro je Tonne und soll bis 2025 auf 55 Euro ansteigen. Danach sollen die Verschmutzungsrechte per Auktion versteigert werden. Die Mehrkosten werden von den Unternehmen letztlich an die Endkunden weitergegeben, so dass in Zukunft mit weiter ansteigenden Produktkosten zu rechnen ist. In diesen Preisen sind jedoch nicht die tatsächlichen Folgekosten der CO₂-Emission enthalten, welche je nach Studie deutlich höher sind.

Welches Nachhaltigkeitszertifikat wird in Deutschland am häufigsten verwendet und warum?

Unter den in Deutschland im Immobiliensektor üblichen Nachhaltigkeitszertifikaten hat das Zertifikat der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) die häufigste Verwendung. Dies liegt zum einen an den auf die deutschen Planungs- und Bauprozesse abgestimmten Anforderungen, zum anderen an der Verwendungsmöglichkeit für nahezu alle Nutzungen, bis hin zum Einfamilienhaus. Daher wird diese zum Beispiel auch von Fertighausherstellern genutzt. Verstärkt wird die Nachfrage nach diesem System ebenfalls durch die aktuelle Fördersituation bei Neubauten, die eine sogenannte Nachhaltigkeitsklasse fordert, welche unter anderem über eine DGNB-Zertifizierung nachgewiesen werden kann. ■



Als Head of ESG Germany in der Abteilung „Building Consultancy & Project Management“, konzentriert sich **Pamela Villanueva** auf die Bündelung der verschiedenen Nachhaltigkeitskompetenzen innerhalb von CBRE. Darüber hinaus profitieren Investoren, Corporates und Projektentwickler von integrierten ESG-Beratungsleistungen, ausgehend von der Strategie bis hin zu den Auswirkungen der EU-Vorschriften auf Portfolioebene und bis hin zur Gebäudeoptimierung, um eine Dekarbonisierung auf allen Ebenen sicherstellen zu können.

Klimaschutz im Gebäudesektor

Umsetzung des Klimapfads, Dekarbonisierung, EU-Taxonomie, ESG.
Unsere Fragen an Prof. Dr. Manfred Norbert Fisch.

Um das von Deutschland mitunterzeichnete Pariser Klimaschutzabkommen von 2015 und den European Green Deal von 2019/2020 einzuhalten, müssten alle neu errichteten Gebäude ab 2030 CO₂-neutral sein, der gesamte Gebäudebestand bis 2050. Wo stehen wir hier aktuell?

Nach dem Klimaschutzgesetz (KSG) der Bundesregierung von 2021 müsste der Gebäudesektor die jährlichen Treibhausgas-Emissionen von 2020 bis 2030 nahezu halbieren. Dies ist meines Erachtens unmöglich. Die gesamten jährlichen Treibhausgas-Emissionen in Deutschland liegen in den letzten drei Jahren nahezu unverändert bei rund 450 Millionen Tonnen CO₂äq. Für 2022 werden dem Gebäudesektor nach dem Quellprinzip rd. 112 Mio. Tonnen CO₂äq zugeordnet, was etwa 25 Prozent entspricht. Damit wurden etwa 6 Mio. Tonnen gegenüber 2020 eingespart. Zur Erreichung des Sektorenziels nach dem KSG müssten bis 2030 weitere ca. 45 Mio. Tonnen reduziert werden. Das bedeutet, dass die Reduktionsgeschwindigkeit in den verbleibenden sieben Jahren erheblich gesteigert werden muss.

Nach dem Quellprinzip sind in der Bilanz für Gebäude ausschließlich Treibhausgas-Emissionen von unmittelbar vor Ort eingesetzten fossilen Energieträgern enthalten, jedoch nicht die Emissionen aus der Energiebereitstellung für den Bezug von Strom (beispielsweise für Wärmepumpen) und Fernwärme. Diese werden dem Energiesektor zugeordnet. Treibhausgas-Emissionen aus der Herstellung von Baustoffen und Materialien für die Gebäudeerrichtung werden dem Industriesektor sowie indirekt dem Energiesektor zugerechnet. Eine sofortige Klimaneutralität wird im Gebäudebestand durch den Einbau einer Wärmepumpe oder den Anschluss an das Fernwärmenetz erreicht.

Im Gegensatz zum Quellprinzip werden nach dem Verursacherprinzip alle gebäuderelevanten Treibhausgas-Emissionen dem Gebäude und nicht anderen Sektoren zugeordnet. Hiernach entfallen auf den Gebäudesektor ca. 40 Prozent.

Sind die Klimaschutzziele für den Gebäudebereich zu erreichen?

Die ambitionierten Klimaschutzziele für den Gebäudesektor, nämlich nahezu eine Halbierung der Treibhausgas-Emissionen bis 2030 im Vergleich zu 2020 sind meines Erachtens utopisch, dies zeigen die Einsparungen in den ersten zwei Jahren der Dekade. Einer notwendigen durch-

schlagenden Beschleunigung der Einsparung von Treibhausgas-Emissionen stehen der Fachkräftemangel, die dramatischen Kostensteigerungen der letzten Monate, die Lieferengpässe von Materialien sowie aller Art von Gebäudetechnik und nicht zuletzt die weiter fortschreitende Überregulierung im Bauwesen gegenüber.

Wie groß ist der Anteil des Gebäudebereichs am gesamten CO₂-Ausstoß in Deutschland?

Der Anteil beträgt in Deutschland nach dem Quellprinzip rund 25 Prozent und nach dem Verursacherprinzip etwa 40 Prozent. In der Bauphase entstehen die „Grauen Treibhausgas-Emissionen“. Je Quadratmeter sind es bis zu 800 kg CO₂ für übliche Gebäude im Massivbau und rund 400 bis 500 kg CO₂ im Holz-Beton-Hybridbau. Die jährlichen CO₂-Emissionen für die Beheizung und Warmwasserbereitung betragen bei einem Wohngebäude-Neubau nach EH 55 Standard und einer elektrischen Wärmepumpe unter 10 kg CO₂ je Quadratmeter. Dies zeigt die Relevanz, den Anteil der dekarbonisierten Baustoffe im Neubau sowie bei Sanierungsmaßnahmen zu erhöhen.

Bei welchen konkreten technischen Lösungen und Innovationen gibt es messbare Fortschritte für die Umsetzung der Klimaschutzziele?

Dazu gebe ich zwei Beispiele: Die Photovoltaik-Technik gehört neben der Wasserstoff-Elektrolyse zu einer der Schlüsseltechnologien der Energiewende. Die Wirkungsgrade von monokristallinen Photovoltaikmodulen wurden in den letzten Jahren auf 22 bis 25 Prozent gesteigert. Durch innovative Mehrfach-Solarzellen können in naher Zukunft bis zu 30 Prozent erreicht werden. Je höher der Wirkungsgrad, desto größer ist der Solarstromertrag bei einer verfügbaren Dach- beziehungsweise Fassadenfläche eines Gebäudes. Die erzielten Fortschritte bei der Entwicklung von Hochtemperatur-Wärmepumpen (80 bis 95 °C) eröffnen eine zukunftsorientierte und effiziente Wärmebereitstellung für den Gebäudebestand. Beide Technologien führen zu schnell wirkenden Erfolgen bei der Dekarbonisierung des Gebäudesektors.

Wie könnten Verbesserungen des energetischen Zustands der Gebäude zentral erfasst werden? Welche Rolle spielt der Energieausweis dabei?

Wir haben in unserem ZIA-Gutachten (2021) den Aufbau einer „Nationalen Gebäudedatenbank“



Univ.-Prof. Dr.-Ing. Manfred Norbert Fisch ist Ingenieur im Bereich Maschinenwesen und Energietechnik. Er gründete und leitet mehrere renommierte Ingenieur-Gesellschaften sowie Steinbeis Transfer- und Innovationszentren für die technische Nutzung der Sonnenenergie, nachhaltiges und energieeffizientes Bauen sowie die rationelle Energieversorgung von Gebäuden und Stadtquartieren. Er ist Gründer und Mitinhaber der Green Hydrogen Esslingen GmbH, eines der ersten Unternehmen zur Produktion von Grünem Wasserstoff in Deutschland. Für seine Arbeit wurde Prof. Fisch mit zahlreichen Preisen ausgezeichnet, darunter der Dt. Bauphysikpreis, der Dt. Solarpreis, der Dt. Gebäudetechnik-Preis, der Nachhaltigkeitspreis der DGNB (2019), der Löhn-Preis der Steinbeis-Stiftung für Wirtschaftsförderung (2021) und der Innovationspreis vom BMWK für das Reallabor „Klimaquartier Neue Weststadt Esslingen“ (2022). Professor Fisch ist Mitglied im Klimabeirat der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Stadt Ulm.

vorgeschlagen. Mit der Einrichtung eines digitalen, nationalen Gebäuderegisters werden der Energiebedarf und die Treibhausgas-Emissionen des Gebäudebestands transparent und vergleichbar. Dies fördert die Motivation für die Umsetzung von erforderlichen Klimaschutzmaßnahmen. Basierend auf der Struktur der bereits vorhandenen Erfassung der Energieausweise und der darin künftig zu integrierenden Sanierungsfahrpläne, wird die Entwicklung der Treibhausgas-Emissionen im Gebäudesektor nachvollziehbar dokumentiert. Erst mit der Einführung und Pflege einer Gebäudedatenbank wird auch der erforderliche Ressourceneinsatz von Personal, Material und Finanzbudgets kalkulierbar. Der Einsatz von Materialien und Ressourcen wäre quantifizierbar und ließe sich als Steuerungsinstrument nutzen.

Sind Gewerbeimmobilien hinsichtlich der Reduktion des CO₂-Ausstoßes anders zu bewerten als Wohnimmobilien? Ist der Standard höher?

Büro- und die meisten Nichtwohngebäude haben im Vergleich zu Wohnhäusern einen erheblich höheren CO₂-Fußabdruck pro Quadratmeter. Dies wird durch den höheren flächenbezogenen Stromverbrauch für Lüftung, Kühlung, Beleuchtung und Arbeitsmittel in diesen Gebäuden verursacht. Der Jahres-Heizwärmeverbrauch in Bürogebäuden ist in der Regel durch die hohen internen Wärmegewinne gering. Eine gesetzliche Verschärfung des Energie-Standards für neue Nichtwohngebäude, wie es die Bundesregierung insbesondere bei den Anforderungen an die Gebäudehülle ab 2024 plant (EH 40), ist zur Erreichung der Klimaschutzziele von sehr geringer Wirkung.

Die Förderpolitik der Bundesregierung soll sich zukünftig mehr auf den Bestand und weniger auf den Neubau fokussieren. Halten Sie dies für eine gute Entscheidung?

Die Förderung von Maßnahmen zur Transformation des Gebäudebestands ist essenziell für die Erreichung des im Klimaschutzgesetz gesteckten Sektorziels. Daher ist es notwendig, für schnell wirkende Maßnahmen die Förderung von Einzel- und systemischen Maßnahmen im Bestand noch stärker als bisher auszubauen. Die Förderung von Neubauten über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus (z.B. EG/EH 40) ist im Kontext des Kosten-/ Nutzenverhältnisses zu überdenken. Ein erheblich größerer Hebel für Neubauten besteht in der Förderung zur Reduzierung der „Grauen Emissionen“, das heißt dem Bauen mit „grünen“ und dekarbonisierten Baustoffen.

Weiterhin schlage ich vor, die im Betrieb tatsächlich erreichte Energieeinsparung oder Treibhausgas-Minderung anstatt der berechneten theoretischen Werte zu fördern. Die Fördersummen sollten an der realisierten Emissionsvermeidung über den gesamten Lebenszyklus ausgerichtet werden.

Wo würden Sie Prioritäten setzen, um einen möglichst großen Hebel bei der Erreichung der Klimaschutzziele zu erreichen?

Hohe Priorität muss die Förderung der Gebäudesanierung und das Bauen mit „grünen“ Baustoffen, die Umsetzung einer maximalen Solarisierung der Dachflächen im Gebäudebestand und gleichzeitig die gesetzliche Regelung einer kostenneutralen Einspeisevergütung für Investoren haben.

Der Quartiers- und Portfolioansatz sollte für Emissions-Bilanzen zugelassen werden. Damit können die wirtschaftlichsten Maßnahmen durch die Immobilienwirtschaft zeitnah umgesetzt werden. Auf dem seriellen Bauen und Sanieren ruhen große Hoffnungen im Kontext von Kosten- und Zeiteinsparung. Inwieweit sich diese erfüllen werden, wird die Praxis jedoch erst in den nächsten Jahren zeigen.

Ist vorgesehen, dass auch in der Baunutzungsverordnung beziehungsweise in den Bauordnungen der einzelnen Bundesländer die Klimaschutzziele Berücksichtigung finden? Aktuell scheinen die neuen Vorgaben den Materialeinsatz noch zu erhöhen.

Ja, so haben unter anderem die Bundesländer Baden-Württemberg, Hamburg und Schleswig-Holstein eigene Klimaschutzziele festgelegt. Daraus ergibt sich ein planerisches und organisatorisches Chaos. Die Ziele und deren Zeithorizonte werden von der Europäischen Union, dem Bund, den Ländern und den Städten formuliert und laufend angepasst. Die Investoren und Planer kommen den ständigen Ergänzungen und Aktualisierungen nicht mehr hinterher.

Es wird oft bemängelt, dass es zu viele und zu unterschiedliche Nachhaltigkeitszertifikate gibt. Sind Nachhaltigkeitszertifikate überhaupt sinnvoll?

Ich halte sie für sinnvoll, sie gehören aber vereinfacht. Nachhaltigkeitszertifikate unterstützen die ganzheitliche Planung sowie Umsetzung von Gebäuden und Quartieren. Sie sorgen für eine umfassende Dokumentation des Planungsprozesses und eine Qualitätssicherung in der Bauphase und sind deshalb bei Nichtwohngebäuden zu empfehlen.

Welche Rolle spielt „Grüner Wasserstoff“ für den Gebäudesektor?

Grüner Wasserstoff ist ein Schlüsselement zum Erreichen der klimapolitischen Zielsetzung der Treibhausgasneutralität und der Dekarbonisierung aller Verbrauchssektoren. Eine Dekarbonisierung der Infrastrukturen muss parallel erfolgen und fällt in den Verantwortungsbereich der Energiewirtschaft. Wo immer möglich, sollten dezentrale Abwärme-Potenziale beispielsweise aus der elektrolytischen Erzeugung von Wasserstoff oder der Nutzung von Überschussstrom aus regenerativen Quellen nach dem Prinzip „power-to-heat“ erschlossen und integriert werden. Hingegen ist Grüner Wasserstoff in den nächsten zwei Dekaden nicht für die Beheizung von Gebäuden, sondern im ganzheitlichen Kontext der Energiewende zielführender in den Sektoren Industrie und Verkehr einzusetzen. ■

Die Kapazitäten können mit der wachsenden Nachfrage nicht mithalten

Der Mietwohnungsbau dominiert das Geschehen. Die Aktivitäten verlagern sich kontinuierlich weiter an den Stadtrand. Perspektiven auf weitere Projekte scheinen derzeit dennoch fraglich.

253 Neubauprojekte erfasst der diesjährige Wohnmarktreport in Berlin, zwei Drittel davon initiieren private Bauträger, ein Drittel die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Die Projekte werden entweder konkret geplant, stehen kurz vor Baubeginn oder werden bereits realisiert. Blickt man zurück auf die Situation vor gut einem Jahr, hat sich der Kontext des hier analysierten Geschehens beträchtlich gewandelt. International – und damit auch in Berlin – bewegt sich der Immobilienmarkt derzeit in einem schwierigen Umfeld. Im Zuge einer spürbaren Inflation sind die Zinsen deutlich gestiegen, was alle Akteure bei der Finanzierung zunehmend vor neue Herausforderungen stellt. Als eine Folge davon zeigt sich, dass Projektentwickler aktuelle Neubauprojekte zwar noch fertigstellen, in den meisten Fällen allerdings keine weiteren Projekte mehr initiieren. Bereits im vergangenen Jahr machte sich bemerkbar, dass die Neubauproduktion trotz des wachsenden Bedarfs nachlassen. Die Berliner Bauaufsichtsbehörden haben 2022 für den Zeitraum von Januar bis November 2.773 Genehmigungen für Bauvorhaben im Wohn- und Nichtwohnbau gemeldet. Insgesamt sollen in diesen Projekten 15.022 Wohnungen entstehen, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Januar 2023 mitteilte. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum sank die Zahl damit um 7 Prozent.

Neubau geht zurück, Ausreißer im Zentrum

13.351 dieser Wohnungen entstehen in Neubauten, das entspricht einem Minus von acht Prozent. Den größten Rückgang verzeichnete dabei das kleinteilige Segment, wo mit 1.118 Wohnungen 20 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum genehmigt wurden. 12.044 Einheiten (minus sieben Prozent) sind in Mehrfamilienhäusern einschließlich Wohnheimen geplant. Weitere 1.671 Wohnungen sollen dem Wohnungsmarkt aufgrund von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden, wie etwa Dachgeschossausbauten und Nutzungsänderungen, zur Verfügung stehen. Das sind drei Prozent mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Lediglich in Teilen des Zentrums sieht das Bild anders aus. Entgegen dem allgemein rückläufigen Trend meldeten die Bauaufsichtsbehörden der Bezirke Friedrichs-

hain-Kreuzberg, Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Plus von 143 beziehungsweise 127 und 86 Prozent von Januar bis November 2022 einen enormen Anstieg an genehmigten Wohnungen. Den stärksten Rückgang verzeichnete das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg dagegen in Spandau mit minus 55 Prozent. Diese Relationen erscheinen bei einem Blick auf die absoluten Zahlen des Neubaugeschehens zum Teil in einem anderen Licht.

In den 253 vom Report erfassten Projekten sollen insgesamt rund 39.430 Wohnungen entstehen. Mit einem Anteil von 74 Prozent dominiert hierbei der Mietwohnungsbau. Der Trend dorthin hat sich im Laufe der Jahre verstärkt, pendelt sich jedoch auf einem hohen Niveau ein. 2019 nahmen Mietwohnungen gut zwei Drittel des Gesamtvolumens ein, im vergangenen Jahr waren es 73 Prozent. Die Anteile im Neubau sagen jedoch nur bedingt etwas über die künftige Nutzung aus. Ein Teil der erfassten Eigentumswohnungen wird als Anlageobjekt erworben und in der Regel dann vermietet.

In Treptow-Köpenick nach wie vor die stärksten Aktivitäten

Die generell größeren Flächenpotenziale zum Stadtrand hin sind Basis für einen weiteren Trend, der sich schon seit Jahren verstärkt: 83 Prozent der erfassten Wohnungen entstehen außerhalb des S-Bahn-Rings, so dass der Neubauproduktion in der Peripherie kontinuierlich zunimmt (um knapp zwei Prozentpunkte zum Vorjahr). Es sind nun mehr als 32.600 Einheiten in 193 Projekten – gegenüber 60 Vorhaben im Zentrum, die rund 6.800 Wohnungen umfassen. Im Durchschnitt fallen die Projekte in der Innenstadt mit rund 113 Einheiten kleiner aus als am Stadtrand mit etwa 169 Einheiten je Vorhaben.

In Treptow-Köpenick, dem flächenmäßig größten Bezirk, lassen sich mit 38 Projekten, die 8.000 Wohnungen umfassen, die stärksten Aktivitäten beobachten. Dies entspricht einem Fünftel der derzeit in ganz Berlin projektierten Wohnungen und 15 Prozent der laufenden Vorhaben. Damit belegt der Südosten der Hauptstadt wie schon in den vergangenen Jahren klar Platz 1. Mit einem Anteil von 72 Prozent liegt der



+155,8

Anstieg Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden seit 2015 in %



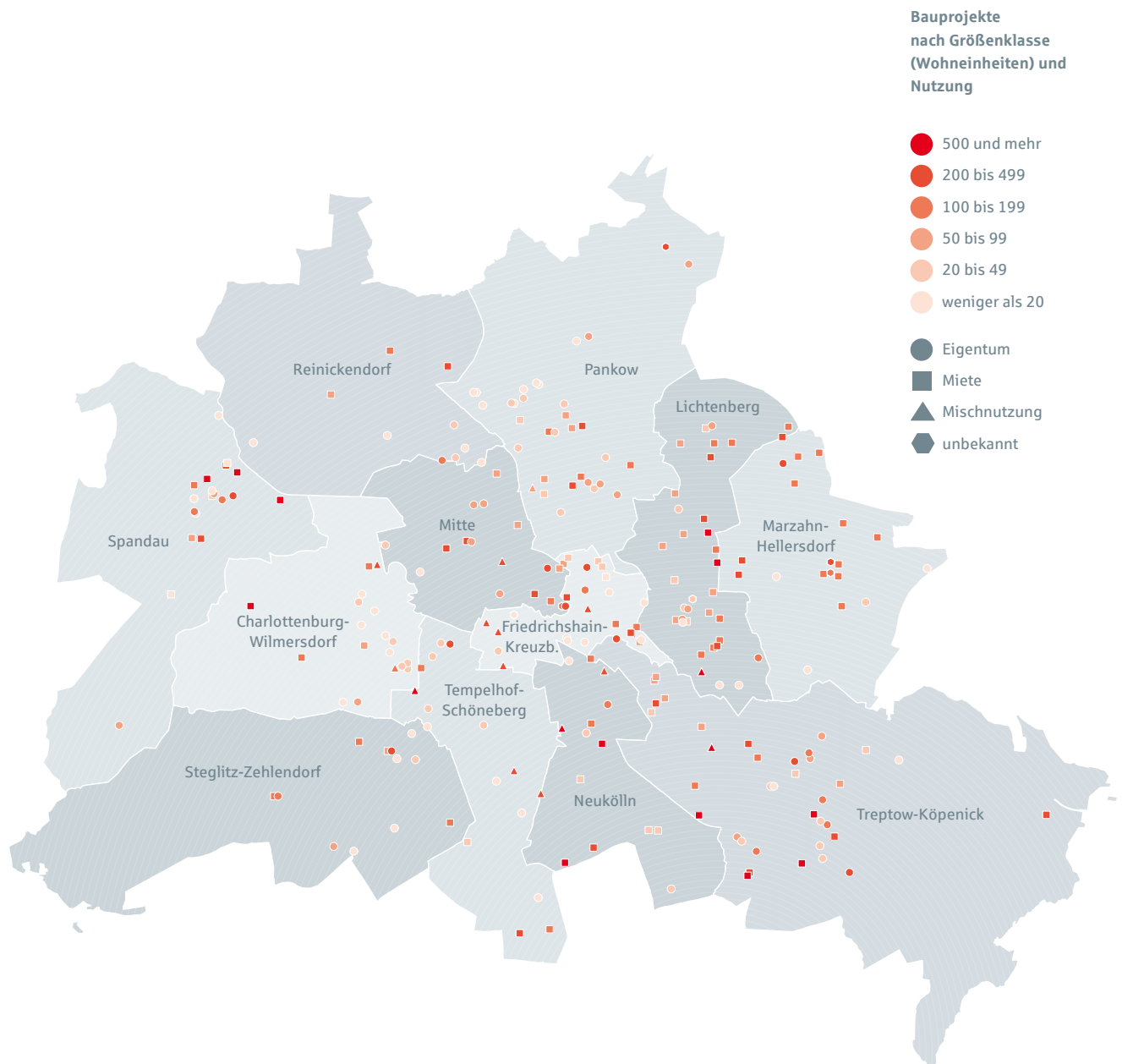
+4.960

Erfasste Wohneinheiten 2022 im Vergleich zu 2018



17,2

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



Friedrichshain-Kreuzberg

23
Projekte

64
Anteil Mietwohnungen in %

120
Wohneinheiten im Schnitt

Spandau

19
Projekte

88
Anteil Mietwohnungen in %

281
Wohneinheiten im Schnitt

Steglitz-Zehlendorf

12
Projekte

43
Anteil Mietwohnungen in %

93
Wohneinheiten im Schnitt

Treptow-Köpenick

38
Projekte

72
Anteil Mietwohnungen in %

211
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss: Februar 2023

Schwerpunkt im Segment Miete. 15 dieser Projekte bestreiten die landeseigenen Wohnungsgesellschaften, dies entspricht einem Anteil von 39 Prozent. Die hohe Zahl der entstehenden Einheiten kommt nicht zuletzt durch eine Reihe groß angelegter Vorhaben zustande. Von den aktuell 16 Neubauvorhaben in Berlin, die mehr als 500 Wohnungen umfassen, finden sich fünf in Treptow-Köpenick. Mehr als drei hat in dieser Dimension kein anderer Bezirk aufzuweisen. Auch in der Größenordnung von 200 bis 499 Einheiten steht der Südosten vorne. Acht Projekte dieser Kategorie gibt es dort, berlinweit sind es 44.

Durchmischte Dynamik im Osten, große Projekte auch in Spandau

Ein weiterer Schwerpunkt des Neubaugeschehens ist der an Treptow-Köpenick angrenzende Bezirk Lichtenberg mit 6.150 Einheiten in 36 neuen Bauvorhaben. Platz 3 belegt Spandau am westlichen Stadtrand, dort stehen 5.330 neue Wohnungen auf der Agenda, die Zahl der Projekte beläuft sich nur auf 19. Mit im Schnitt gut 280 Einheiten je Vorhaben wird an der Havel also im größeren Stil gebaut. Anders das Bild in Pankow, am nordöstlichen Stadtrand: Der Report hat dort 33 Projekte erfasst, in denen insgesamt 2.340 Einheiten entstehen sollen. Bei durchschnittlich knapp 71 Wohnungen ist das Baugeschehen dort kleiner dimensioniert. Im nach Einwohnern größten und flächenmäßig zweitgrößten Bezirk wird das stärkste demografische Wachstum der Hauptstadt prognostiziert. Doch die entsprechende Anzahl größerer Neubauprojekte ist nach wie vor nicht konkret in Sicht, obwohl es unter anderem mit dem Pankower Tor, dem Blankenburger Süden, Am Sandhaus oder der Elisabeth-Aue

durchaus großvolumige Überlegungen und Pläne für mehr als zehntausend neue Einheiten gibt. So werden in Pankow in diesem Jahr lediglich sechs Prozent der Berliner Wohnungen errichtet.

Eine nachlassende Dynamik fällt in Marzahn-Hellersdorf ins Auge. Im vergangenen Jahr entstanden dort noch knapp 5.000 Wohnungen in 19 Projekten. Der diesjährige Report hat zwar mit 18 fast ebenso viele Vorhaben erfasst, doch diese umfassen insgesamt lediglich 2.930 Neubauwohnungen. Einige größere Projekte mit mehreren Hundert Einheiten wurden zwischenzeitlich fertiggestellt und fallen damit aus der aktuellen Analyse heraus. In den vergangenen Jahren lag der Bezirk am östlichen Stadtrand hinsichtlich der Neubauwohnungen auf Platz 3, nun auf Platz 5. Vor allem der Mietwohnungsbau ist zurückgegangen, von 4.600 Einheiten im Wohnmarktreport 2022 auf nun 2.500. Anders als in Treptow-Köpenick, wo große Bauvorhaben überproportional vertreten sind, dominieren in Marzahn-Hellersdorf mittelgroße Projekte, die 100 bis 199 Einheiten umfassen, von diesen gibt es dort zehn. Die gleiche Anzahl in dieser Dimension findet sich ebenfalls in Lichtenberg. Dort werden aber auch drei Vorhaben betrieben, die 500 und mehr Einheiten umfassen. Nach Treptow-Köpenick und neben Spandau ist dies die größte Ballung in dieser Größenordnung.

Die Schließung des Airports wirkt sich in Reinickendorf noch nicht aus

Schlusslicht in zweierlei Hinsicht ist Reinickendorf. Dort entstehen in lediglich zehn Projekten nur 790 Einheiten. Dies entspricht zwei Prozent der projektierten Neubauwohnungen in Berlin. Hier bleibt abzuwarten, wann sich eine stärkere



99

Projekte mit weniger als 50 Einheiten



156

Durchschnittliche Anzahl an Einheiten



83

Projekte der landeseigenen Gesellschaften

Wohnungsneubau: 253 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise in €/m ²	Wohnungsgrößen in m ²
Charlottenburg-W.	18	1.770	650	1.120	7.700–16.800*	20–184
Friedrichshain-K.	23	2.750	990	1.760	7.200–14.200	35–203
Lichtenberg	36	6.150	680	5.470	4.200–7.800	35–159
Marzahn-H.	18	2.930	430	2.500	4.600–7.300	32–197
Mitte	17	2.300	1.080	1.220	6.300–16.100*	20–330
Neukölln	13	3.300	840	2.460	5.300–10.900	26–148
Pankow	33	2.340	820	1.520	6.300–15.500	32–192
Reinickendorf	10	790	230	560	5.600–10.900*	30–123
Spandau	19	5.330	630	4.700	5.100–10.600	29–212
Steglitz-Z.	12	1.110	630	480	6.200–9.700	32–230
Tempelhof-S.	16	2.660	990	1.670	6.100–14.300	21–168*
Treptow-Köpenick	38	8.000	2.220	5.780	5.100–10.300	17–197
Berlin gesamt	253	39.430	10.190	29.240	4.200–16.800*	17–330

*in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss: Februar 2023

Dynamik zeigen wird. Nach Schließung des Flughafens Tegel ist auf dem riesigen Areal auch der Bau eines neuen Wohnquartiers vorgesehen. Eine Reihe von Wohngebieten im Bezirk kann nach der Stilllegung des Airports mit deutlich ruhigerer und damit attraktiverer Lage punkten. Bislang

meter) und in Treptow-Köpenick (17 bis 197 Quadratmeter) die größten Spannweiten offeriert werden. Mikroapartments wie in diesen beiden Bezirken werden auch in Charlottenburg-Wilmersdorf (ab 20 Quadratmeter) und Tempelhof-Schöneberg (ab 21 Quadratmeter) realisiert.

„Große Neubaupotenziale in der Innenstadt scheinen erschöpft, der Fokus der Entwicklungen liegt außerhalb vom S-Bahn-Ring.“

jedoch wird selbst in Steglitz-Zehlendorf deutlich mehr gebaut, wo man mit 1.110 Wohnungen in zwölf Projekten auf drei Prozent des Neubauvolumens kommt. Die Innenstadtbezirke Charlottenburg-Wilmersdorf, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg haben mit vier, sechs beziehungsweise sieben Prozent auch nur einen geringen bis mittleren Anteil an den in Berlin projektierten Wohnungen. Das Baugeschehen dort gestaltet sich jedoch unterschiedlich. Nahe des Olympiastadions, also bereits deutlich außerhalb der Innenstadt, ist in Charlottenburg-Wilmersdorf ein Projekt mit 661 Wohnungen geplant. Ansonsten sind die Vorhaben im Bezirk deutlich kleiner dimensioniert. Lediglich eines umfasst mehr als 200 Wohneinheiten. Gleich sieben beziehungsweise sechs Projekte in dieser Größenordnung finden sich in Friedrichshain-Kreuzberg beziehungsweise Mitte. Diese Vorhaben erklären zum Teil die enorme Steigerung des Bauvolumens, die das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg konstatierte.

Wohnraum zur Miete vor allem am Stadtrand

Der Ruf nach Neubau ist in Berlin wie in vielen anderen Städten mit der Forderung verbunden, dass mehr bezahlbarer Wohnraum für weniger zahlungskräftige Mieter geschaffen werden muss, vor allem durch Mietwohnungsbau und eine Sozialwohnungsquote. Der Anteil der Einheiten zur Miete am Neubaugeschehen ist in Lichtenberg (89 Prozent), Spandau (88 Prozent) und Marzahn-Hellersdorf (85 Prozent) am höchsten. Im berlinweiten Schnitt von 74 Prozent liegt er hingegen in Treptow-Köpenick (72 Prozent). Pankow (65 Prozent) kommt schon der Mischung in den Innenstadtbezirken nahe. In Friedrichshain-Kreuzberg haben Mietwohnungen im Neubau einen Anteil von 64 Prozent, in Charlottenburg-Wilmersdorf 63 Prozent und in Mitte gar nur 53 Prozent. Der einzige Bezirk, in dem Eigentumswohnungen überwiegen, ist Steglitz-Zehlendorf, wo 57 Prozent der entstehenden Einheiten später verkauft werden sollen.

Der Blick auf die Wohnungsflächen im Neubau zeigt, dass in Mitte (20 bis 330 Quadrat-

meter) für den etwas größeren Platzbedarf finden sich sowohl in Steglitz-Zehlendorf mit bis zu 230 Quadratmetern als auch in Spandau mit bis zu 212 Quadratmetern. Abgesehen von Mitte bedient man dieses Segment in den zentralen Lagen vor allem in Friedrichshain-Kreuzberg (bis zu 203 Quadratmeter). Wohnungen mit etwas weniger Fläche werden in Reinickendorf (bis zu 123 Quadratmeter), in Neukölln (bis zu 148 Quadratmeter) und in Lichtenberg (bis zu 159 Quadratmeter) angeboten.

Klassische Struktur bei den Angebotskaufpreisen

Ähnlich wie im Bestand und bei den Mieten spiegeln die Angebotskaufpreise bei den Neubauprojekten strukturell wider, wo die Nachfrage besonders groß ist und welche Lagen besonders attraktiv sind. An der Spitze stehen die Bezirke mit zentralen Quartieren: Charlottenburg-Wilmersdorf mit einer Spannweite von 7.700 bis 16.800 Euro pro Quadratmeter, gefolgt von Mitte (6.300 bis 16.100 Euro), Pankow (6.300 bis 15.500 Euro), Friedrichshain-Kreuzberg (7.200 bis 14.400 Euro) und Tempelhof-Schöneberg (6.100 bis 14.300 Euro). In den Bezirken, wo sowohl in den urbanen Quartieren als auch am Stadtrand gebaut wird, ist die Spannweite entsprechend größer. Die geringsten Preise werden im Osten aufgerufen, in Lichtenberg mit 4.200 bis 7.780 Euro und in Marzahn-Hellersdorf mit 4.600 bis 7.300 Euro pro Quadratmeter. Das untere Ende der Angebotspreisspanne ist in allen Bezirken gegenüber 2021 deutlich gestiegen, das obere in fast allen. Auch hieran zeigt sich, dass die aktuellen Neubaukapazitäten mit der wieder verstärkt wachsenden Nachfrage nicht mithalten können. ■

Fakten

Weiterer Rückgang der Anzahl an Wohnbauprojekten

Der Mietwohnungsbau dominiert in fast allen Bezirken

Erneut Reinickendorf mit den wenigsten und Treptow-Köpenick mit den meisten Wohneinheiten

Die Anzahl der Projekte außerhalb des S-Bahn-Rings hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen

Kaufkraft und Preise gehen punktuell deutlich auseinander

Im Zentrum und Richtung Südwesten sind Einkommen und Mieten hoch. Die Innenstadt weist kleinteilig Ausnahmen aus. In weiten Teilen günstiger ist es am Stadtrand.

Jeder einzelne der zwölf Berliner Bezirke entspricht strukturell einer heterogenen Großstadt. Die Zahl ihrer Einwohner bewegt sich zwischen rund 254.000 in Spandau und über 420.000 in Pankow. Für eine aussagekräftige Analyse ist dieser Bezirksbezug auch auf Basis einer quantitativ breit aufgestellten Erhebung zu undifferenziert. Deshalb sind die für den Wohnmarktreport 2023 erfassten 26.436 Mietangebote den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zugeordnet. Dies ermöglicht eine präzise, kleinräumige Betrachtung. Eine weitere Dimension vervollständigt das Bild: Der Report bezieht auch die kalten Wohnkosten sowie die durchschnittliche Kaufkraft der Haushalte in den Postleitzahlgebieten in die Analyse mit ein.

Große Sprünge auf kleinem Raum

Betrachtet man zunächst die absolute Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete pro Quadratmeter, fällt ins Auge, dass sich die Gebiete mit den höchsten Preisen vor allem im Zentrum konzentrieren. Vom östlichen wilhelminischen Ring – Prenzlauer Berg, Friedrichshain und Kreuzberg – bis nach Charlottenburg und Wilmersdorf rund um den Kurfürstendamm werden nicht selten 15 Euro und mehr aufgerufen. Über den Innenstadtbereich hinaus, außerhalb des S-Bahn-Rings, findet sich diese Preiskategorie lediglich noch im Südwesten. Von dort ist das Westberliner Zentrum nicht weit, der Grunewald mit seinen Seen liegt direkt nebenan. So gehören Schmargendorf (14199), Grunewald (14193) und Dahlem (14195) zu den traditionell gehobenen und ruhigen Wohngegenden der Hauptstadt. Einige der Quartiere sind von Villen geprägt.

Charakteristisch für die zentral gelegenen Postleitzahlgebiete innerhalb des S-Bahn-Rings ist, dass sich dort auch auf engem Raum ein beträchtliches Preisgefälle zeigen kann. So fallen die Quartiere um den Bülowbogen in Schöneberg (10783) und die Prinzenstraße in Kreuzberg (10969) auf, wo im Durchschnitt lediglich 7,67 Euro beziehungsweise 9,99 Euro aufgerufen werden. In diesen Gebieten befindet sich unter anderem größer dimensionierte Wohnbebauung aus den Sechziger- und Siebzigerjahren, die teilweise im Besitz der landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften ist. Große Verkehrsschneisen

drücken die Preise ebenfalls. Ruhige Straßen mit gefragtem Altbaubestand liegen davon oft nicht weit entfernt. Die durchschnittlichen Mieten machen durch solche kleinräumigen Differenzen im Zentrum große Sprünge – so etwa im südwestlich an den Bülowbogen angrenzenden Gebiet um den Winterfeldtplatz (10781), wo bei Neuvermietungen die Marke von 13 Euro pro Quadratmeter deutlich überschritten wird.

In Neukölln steigt die Kaufkraft zum Stadtrand hin

Wie schon im vergangenen Jahr befinden sich von den fünf Postleitzahlgebieten mit der niedrigsten Kaufkraft pro Haushalt drei im Norden Neuköllns, also in zentral gelegenen Quartieren innerhalb des S-Bahn-Rings. Der Kaufkraftindex des gesamten Bezirks beläuft sich auf 82,2 Prozent des Bundesdurchschnitts, der niedrigste unter den zwölf Berliner Bezirken. Zum Stadtrand hin steigt in vielen Postleitzahlgebieten die Kaufkraft, parallel sinken die Mieten. In Teilen Nordneuköllns liegen die Angebotsmieten schon seit Jahren im mittleren Segment und haben sich weiter erhöht. Am Weigandufer sind sie binnen eines Jahres von 10,62 Euro auf 11,00 Euro gestiegen, am benachbarten Richardplatz belaufen sie sich auf 12,74 Euro. Dieses Beispiel zeigt, dass die Schere zwischen der Kaufkraft ansässiger Haushalte und den Aufwendungen für Mietzahlungen in Teilen der Innenstadt weiterhin deutlich auseinandergeht.

Die günstigsten Angebotsmieten finden sich vor allem am Stadtrand. Das Märkische Viertel Ost (13439) weist mit 6,18 Euro pro Monat nettokalt den niedrigsten Durchschnitt auf. Die Großsiedlung im Bezirk Reinickendorf ist auch mit ihrem westlichen Teil (13435) unter den fünf günstigsten der 190 Postleitzahlgebiete vertreten, dort mit 6,62 Euro. Einen ähnlichen Durchschnitt der Angebote findet man auch in Wartenberg (13059) und auf dem Falkenhagener Feld (13589), also im äußersten Osten beziehungsweise Westen der Stadt. Deutlich zentraler liegt Charlottenburg-Nord (13627), der Ortsteil nimmt mit im Mittel angebotenen 6,80 Euro Platz 5 der niedrigsten Mieten ein.

Hier zeigt sich die heterogene Struktur der zwölf Berliner Verwaltungseinheiten. Charlotten-

Fakten

12 Quartiere über
17 €/m²
—
Große Preisunter-
schiede im Bezirk
Mitte
—
Vergleichsweise
homogene Struktur in
Marzahn-Hellersdorf
—
48 Quartiere unter
10 €/m²

burg-Wilmersdorf im Ganzen zählt in vielerlei Hinsicht zu den gutsituierten und damit auch teuren Bezirken der Hauptstadt. Die Kaufkraft liegt dort bei 101,5 Prozent des Bundesdurchschnitts. Lediglich in Steglitz-Zehlendorf ist sie mit 105,5 Prozent noch höher. Alle anderen Bezirke sind im Deutschlandvergleich unterdurchschnittlich, der Index bewegt sich dort zwischen 86,7 Prozent (Spandau) und 95,9 Prozent (Treptow-Köpenick). Von den fünf Postleitzahlgebieten mit der höchsten Kaufkraft pro Haushalt liegen drei in Steglitz-Zehlendorf. Unter den Top-Five der größten Wohnungen ist der Bezirk auf Platz 2 vertreten, Charlottenburg-Wilmersdorf hingegen dreimal.

teil Mitte gleich viermal auf. Den Spitzenplatz nimmt das Quartier an der Jannowitzbrücke mit durchschnittlich 21,06 Euro ein. Das Gebiet rund um den Hochmeisterplatz in Halensee, nahe des Kurfürstendamms, liegt mit 18 Euro auf Platz 5. Anders als dieser Ortsteil von Charlottenburg-Wilmersdorf liegen viele Quartiere des Bezirks außerhalb der dicht bebauten City. Dort ist die Eigentumsquote deutlich höher. Gerade in Einfamilienhaus- oder gar Villenvierteln – wie auch in Steglitz-Zehlendorf – steht die hohe Kaufkraft daher nur marginal im Zusammenhang mit Mietzahlungen. ■

Höchste Mieten in Mitte, im Westen dominiert Eigentum

Bei den Spitzenmieten zeigt sich wieder ein anderes Bild. In dieser Kategorie taucht der Orts-

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	95,0
14163	Steglitz-Z.	Mexikoplatz	94,0
14057	Charlottenburg-W.	Lietzensee	87,0
12589	Treptow-Köpenick	Rahnsdorf	84,3
14055	Charlottenburg-W.	Eichkamp/Heerstraße	84,0

1) Median der Angebote

Die höchsten Angebotsmieten pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	21,06
10785	Mitte	Potsdamer Platz	19,94
10557	Mitte	Hauptbahnhof/Bellevue	19,58
10117	Mitte	Unter den Linden	19,05
10709	Charlottenburg-W.	Hochmeisterplatz	18,00

1) Median der Angebote

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	5.398
14193	Charlottenburg-W.	Grunewald	5.253
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/ Schlachtensee	5.010
14109	Steglitz-Z.	Wannsee	4.971
14055	Charlottenburg-W.	Eichkamp/Heerstraße	4.894

1) je Haushalt und Monat

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
13051	Lichtenberg	Malchow	47,8
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	49,4
10551	Mitte	Birkenstraße	50,0
10365	Lichtenberg	Siegfriedstraße	51,0
13349	Mitte	Schillerpark	52,1

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Die niedrigsten Angebotsmieten pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	6,18
13059	Lichtenberg	Wartenberg	6,38
13435	Reinickendorf	Märkisches Viertel West	6,62
13589	Spandau	Falkenhagener Feld	6,62
13627	Charlottenburg-W.	Charlottenburg-Nord	6,80

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

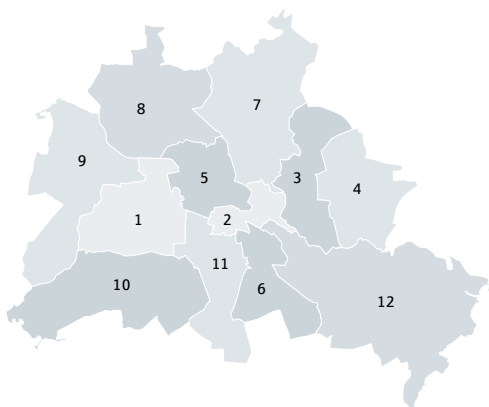
Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
13359	Mitte	Soldiner Straße	2.658
12049	Neukölln	Schillerpromenade	2.663
12059	Neukölln	Weigandufer	2.668
13583	Spandau	Zeppelinstraße	2.677
12055	Neukölln	Richardplatz	2.678

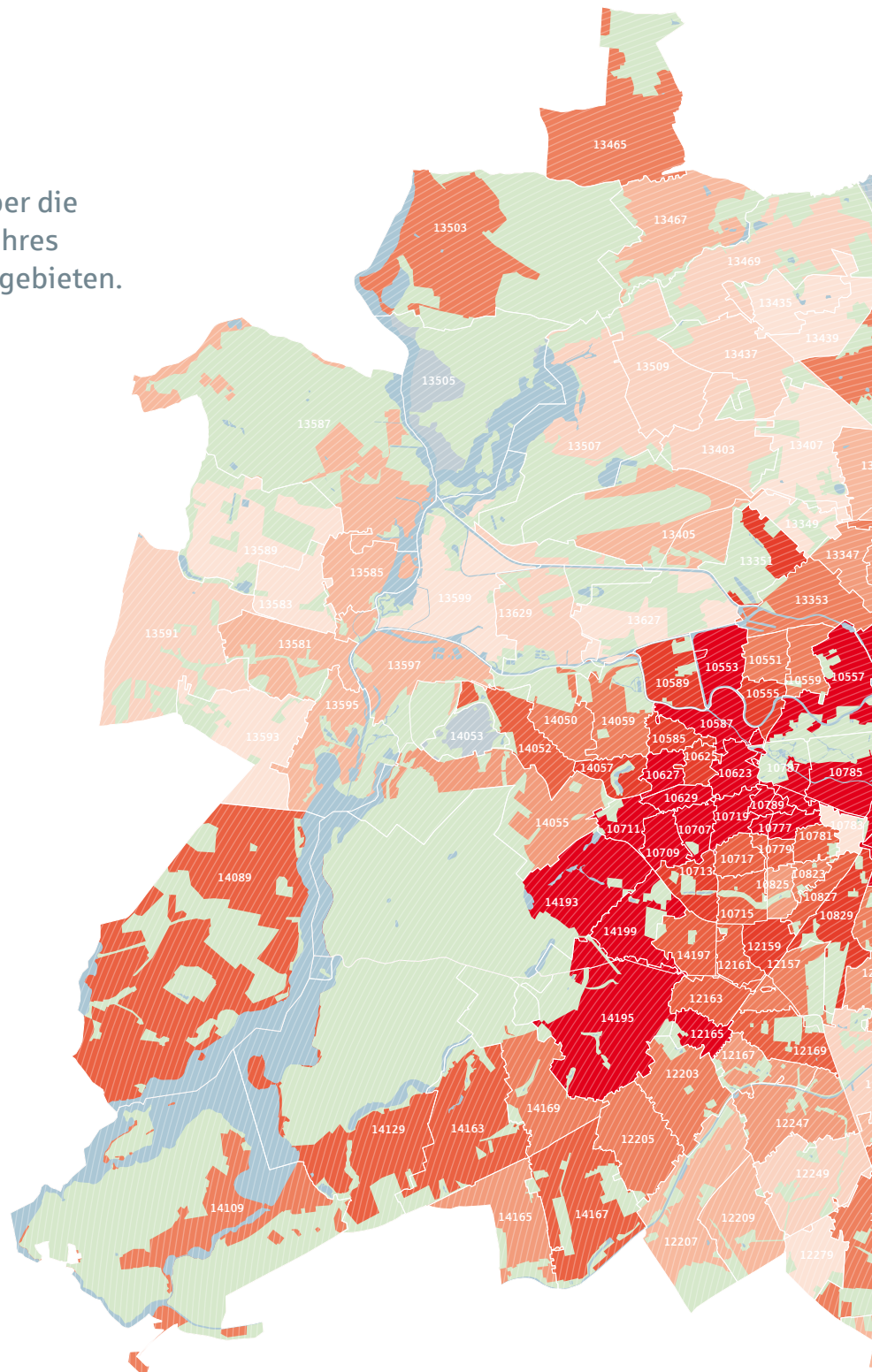
Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

Mietpreise Berlin 2022

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) des Jahres 2022 in den Berliner Postleitzahlgebieten.

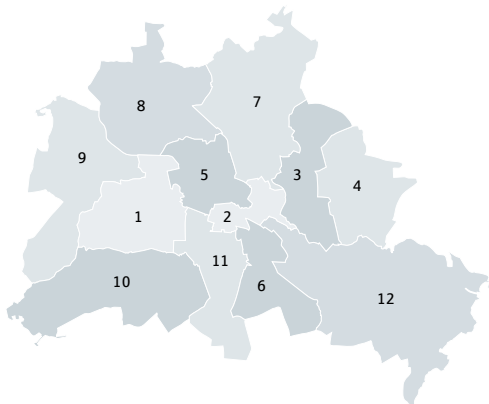


- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick

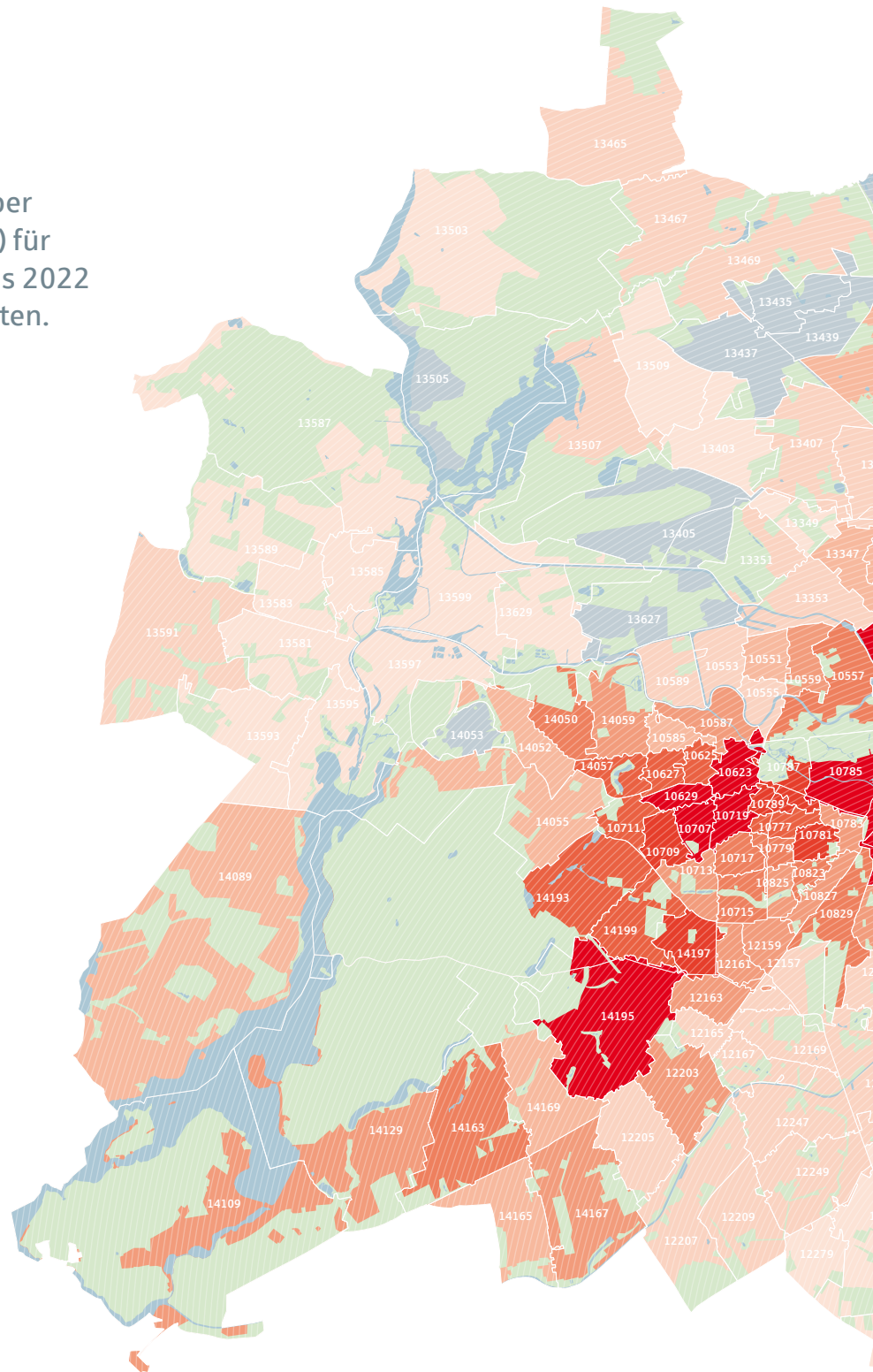


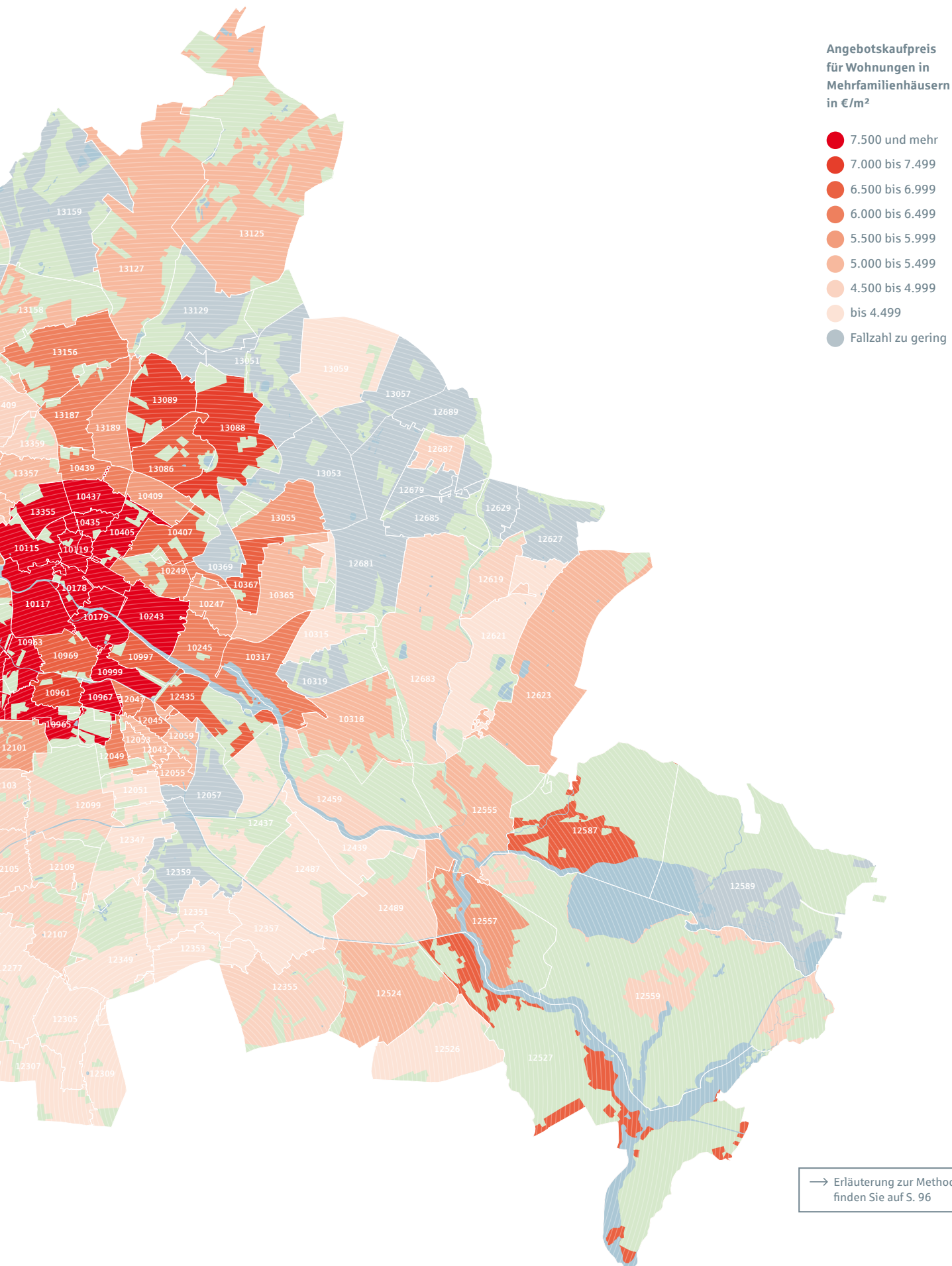
Kaufpreise Berlin 2022

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen des Jahres 2022 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

Von 250.000 bis über 400.000 Einwohner: Berlins Bezirke sind jeder eine eigene Großstadt. Diese Vielfalt gilt es kleinräumig zu betrachten.



Charlottenburg- Wilmersdorf

Das westliche Zentrum bleibt attraktiv und dynamisch. Weichen für eine umfassende Stadtentwicklung werden nun am Messegelände gestellt. Auch auf der Mierendorff-Insel steht ein Strukturwandel an.



Wenn in Berlin von der „City West“ gesprochen wird, ist in der Regel das östliche Ende des Bezirks gemeint. Das Geschäfts- und Shoppingquartier rund um die Gedächtniskirche und den Bahnhof Zoologischer Garten untermauert seinen Anspruch als Top-Adresse der Hauptstadt schon seit Jahren mit einer Reihe prägender Neubauten. Nördlich des Kurfürstendamms, der sich von der City West bis zum Grunewald erstreckt, liegt Charlottenburg, südlich Wilmersdorf. Diese Ortsteile sind gerade aufgrund ihrer attraktiven Mischung als Wohnorte mit urbanem Flair gefragt. Chancen zur Nachverdichtung und Sanierung werden auch in kleinerem Umfang genutzt. Auf dem Boulevard selbst ist der Strukturwandel ebenfalls noch in vollem Gange. Am Adenauer-

platz etwa, wo der Ortsteil Halensee beginnt, wird der Stadtraum umfassend neu gestaltet. Ruhiger als in den Ortsteilen direkt am Kurfürstendamm ist es im gutbürgerlichen Schmargendorf, das am südlichen Rand des Bezirks liegt.

Die bedeutendste Entwicklung, nicht nur für den Bezirk, sondern für ganz Berlin relevant, steht zwischen Messegelände, ICC sowie den S-Bahnhöfen Westkreuz und Grunewald an. Das 152 Hektar große Entwicklungsgebiet ist bislang vor allem durch das Autobahndreieck Funkturm und brachliegende Freiflächen geprägt. Dort soll ein gemischt genutztes Quartier entstehen, in dem künftig gearbeitet und gewohnt wird. Das umfangreiche Projekt hat einen langfristigen Horizont, worauf schon die offizielle Bezeichnung „Stadteingang

12.949

Plätze in Kindertageseinrichtungen

2.241

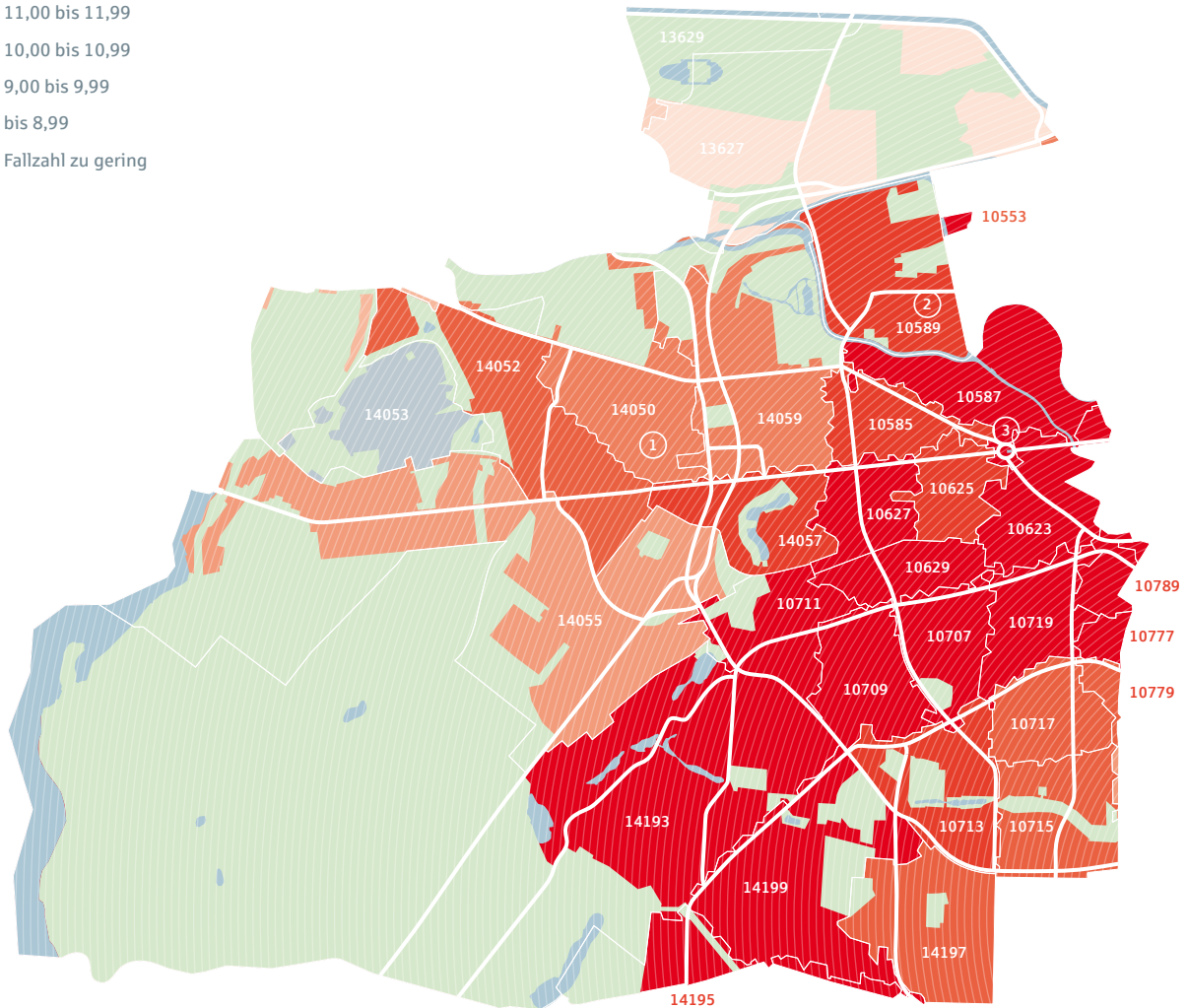
Fahrraddiebstähle in 2022

284

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Branitzer Platz

Der Branitzer Platz bildet das Zentrum der in den 1860er-Jahren entstanden Villenkolonie. Wie den Botschaften, Konsulaten oder Residenzen diverser Länder gefiel es schon Marlene Dietrich, Robert Koch, Erich Mendelsohn und Johannes Heesters, in einem der traumhaften Wunschschlösser zu leben. Vielleicht hat deshalb die Charité bereits 1887 hier ihre Klinik für Psychiatrie und Psychotherapie errichtet.

②

Kaiserin-Augusta-Allee

Die von Moabit nach Charlottenburg verlaufende Kaiserin-Augusta-Allee ist eine der Zufahrtsstraßen und endet auf der wunderschönen Insel am Merendorffplatz. Der schöne im Jahr 1909 angelegte Park am Goslarer Platz lädt zum Spazieren und Verweilen. Es gibt schicke und alte Häuser, aber ohne den Charlottenburger Chic. Wer es entspannt, beschaulich und ruhig mag, ist auf dieser Insel genau richtig.

③

Ernst-Reuter-Platz

Der nach dem ehemaligen regierenden Bürgermeister benannte Ernst-Reuter-Platz ist ein Verkehrsknotenpunkt und galt in den 1960er-Jahren aufgrund der hohen Neubauten als Vorzeigeprojekt des modernen Berlins. Die Universitäten der TU und UdK bilden seit Jahrzehnten Tausende von wissbegierigen Studenten aus. Als Geheimtipp gilt die öffentliche Mensa TU „Skyline“ in der 20. Etage des Telefonken-Hochhauses.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat			
10585	121	14,44	(40)	7,64	(40)	25,51	(42)	62,6	(102)	904	(51)	3.332	(116)
10587	113	15,85	(24)	6,64	(91)	28,00	(6)	62,5	(103)	991	(35)	3.547	(89)
10589	96	14,40	(42)	7,52	(48)	24,56	(56)	70,5	(27)	1.015	(32)	3.198	(138)
10623	67	17,32	(9)	7,63	(41)	27,00	(21)	61,3	(118)	1.062	(25)	4.217	(28)
10625	78	14,96	(34)	7,81	(36)	26,67	(26)	66,1	(59)	989	(36)	3.598	(80)
10627	109	15,24	(31)	7,53	(47)	25,38	(43)	77,0	(10)	1.173	(15)	3.416	(103)
10629	87	16,88	(15)	8,77	(13)	26,92	(25)	95,0	(1)	1.604	(1)	4.237	(26)
10707	107	16,00	(20)	9,89	(2)	28,00	(6)	78,3	(8)	1.253	(11)	4.099	(32)
10709	106	18,00	(5)	8,33	(22)	27,59	(12)	54,7	(177)	985	(37)	3.854	(47)
10711	95	17,00	(12)	9,55	(4)	27,33	(17)	68,0	(43)	1.156	(17)	3.967	(43)
10713	69	14,97	(33)	7,43	(52)	27,27	(19)	61,8	(113)	925	(45)	3.416	(104)
10715	91	13,33	(64)	7,78	(37)	25,00	(51)	64,0	(87)	853	(69)	3.555	(88)
10717	97	13,77	(54)	8,18	(26)	26,11	(34)	64,5	(81)	889	(54)	3.650	(73)
10719	84	16,67	(16)	9,50	(5)	28,57	(3)	78,0	(9)	1.300	(7)	4.050	(36)
10789	49	17,02	(11)	10,18	(1)	25,00	(51)	75,0	(14)	1.277	(9)	3.984	(42)
13627	129	6,80	(182)	5,52	(164)	18,06	(140)	61,3	(118)	417	(178)	2.677	(187)
14050	61	12,83	(74)	7,91	(32)	21,95	(85)	69,1	(39)	886	(56)	3.652	(72)
14052	77	13,92	(51)	8,50	(19)	20,83	(101)	66,6	(55)	927	(44)	4.138	(30)
14053	-	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.479	(93)
14055	83	11,32	(113)	8,50	(19)	20,00	(116)	84,0	(5)	951	(39)	4.401	(20)
14057	79	14,56	(38)	8,86	(11)	24,00	(63)	87,0	(3)	1.267	(10)	4.054	(34)
14059	133	12,00	(92)	6,35	(115)	20,83	(101)	56,6	(166)	679	(121)	3.198	(139)
14193	134	16,90	(14)	9,57	(3)	26,42	(30)	76,2	(11)	1.288	(8)	4.868	(6)
14197	79	13,33	(64)	7,13	(66)	29,88	(1)	70,0	(30)	933	(41)	3.523	(90)
14199	152	17,80	(8)	7,73	(38)	24,17	(60)	68,9	(40)	1.226	(13)	4.048	(37)
Bezirk	2.296	14,92		6,92		26,67		67,0		999		3.727	
Berlin	26.436	11,50		5,96		23,91		62,9		723		3.508	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Nach wie vor existieren Flächen für Neubauprojekte mit mehreren Hundert Wohneinheiten.“



+5.222

Wohnungszuwachs
2016–2021

West Vision 2040+“ hindeutet. Für 2023 steht ein „Wettbewerblicher Dialog“ auf der Agenda. Er soll Stadt- und Fachöffentlichkeit mit Planungsteams zusammenbringen, um Perspektiven und Wissen für die Zukunftsvision zu bündeln.

Auch im Norden Charlottenburgs, auf der Mierendorff-Insel, nutzt der Bezirk in zentraler Lage Potenziale für Neubau. Auf dem drei Hektar großen Areal eines ehemaligen Tanklagers

soll ein urbanes Quartier entstehen. Neben rund 600 Wohnungen in privater Bauherrenschaft sind dort auch Büros, Gewerbeeinheiten, eine Kita und eine Grünanlage geplant. Westlich davon baut eine landeseigene Wohnungsbau-gesellschaft 146 neue Wohnungen. Dort werden zunächst Geflüchtete einziehen, außerdem eine Kita und ein Kieztreff Platz finden. Die Wohnun-gen sollen später Studierende nutzen. ■



-786

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Kurzfristig schafft das Projekt ‚Stadteingang West‘ noch keine Abhilfe beim Wohnungsbau. Dafür bietet der ehemalige Güterbahnhof Grunewald Entwicklungsflächen.“



46,9

Wohnfläche je
Einwohner in m²

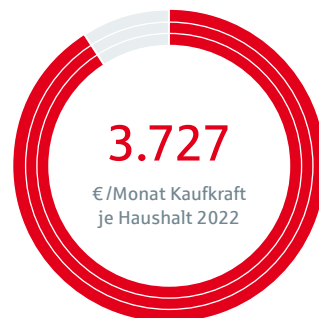
Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



23,1

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Quedlinburger Straße 10–12

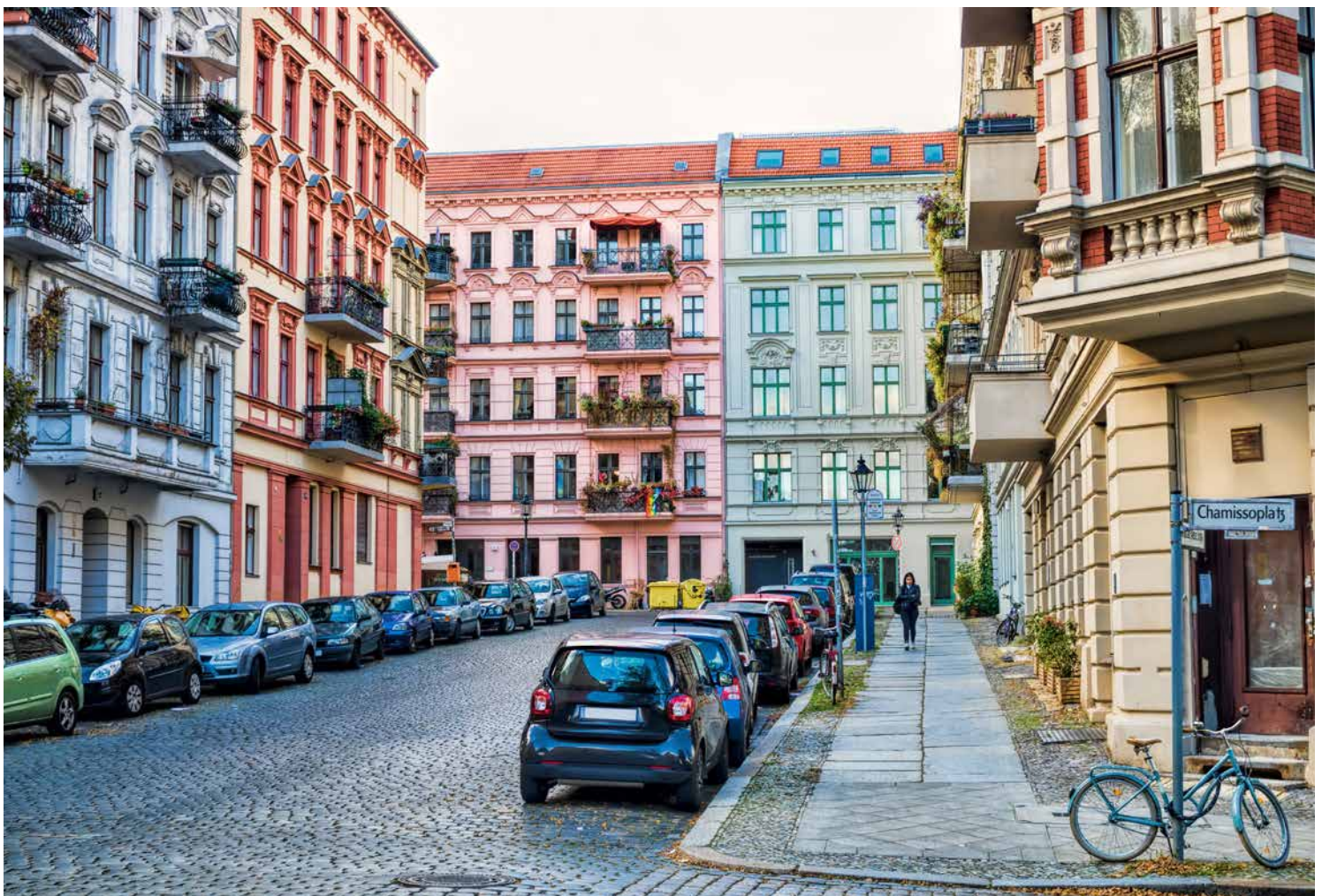
Entwickler: HAMBURG TEAM/
OTTO WULFF
Ortsteil: Charlottenburg
Straße: Quedlinburger Straße 10
und 12
Wohneinheiten: 269
Nutzungsart: Miete und Eigentum
Miet-/Kaufpreis €/m²: n/a
© bloomimages GmbH



Westfälische Straße

Entwickler: BUWOG
Ortsteil: Wilmersdorf
Straße: Westfälische Straße 21–22
Wohneinheiten: 55
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: n/a

© BUWOG



Friedrichshain-Kreuzberg

Im Szene-Bezirk pulsiert nicht nur das Nachtleben. Neben Besserverdienenden, die die deutlich gestiegenen Miet- und Kaufpreise zahlen, zieht es auch kleine wie große Unternehmen dorthin.

Clubs, Gastronomie und ein reges kulturelles Treiben haben die Quartiere an beiden Ufern der Spree international ins Rampenlicht gerückt. Die Wohnungsnachfrage bewegt sich seit vielen Jahren auf stabil hohem Niveau, in den einst günstigen Altbauquartieren sind die Preise entsprechend gestiegen. Sowohl Friedrichshain als auch Kreuzberg durchlaufen damit die typische Entwicklung von Szene-Vierteln: Zunehmend zieht es Besserverdienende in den dicht besiedelten Innenstadtbezirk. Auch große Unternehmen verlegen ihre Standorte dorthin. Direkt an der Warschauer Brücke etwa wird einer der höchsten Bürotürme Berlins gebaut. Die Großsiedlungen des Bezirks finden hingegen deutlich weniger Aufmerksamkeit. Ihre zentrale Lage, unweit der

angesagten Ecken, forciert jedoch auch dort die Preisentwicklung.

In den Altbauquartieren nutzen Bauherren nach wie vor selbst kleine Lücken zur Nachverdichtung. Auch größere Potenziale lassen sich dort noch erschließen. So entstehen am Klinikum Friedrichshain über 400 Wohnungen. Hierfür bietet das rund 19.000 Quadratmeter große Areal einer ehemaligen Brauerei Platz. Im Plattenbauviertel, das sich südlich der Karl-Marx-Allee von Mitte bis zum Ostbahnhof erstreckt, werden Flächen bebaut, auf denen sich zuvor Parkplätze oder flache Supermarktbauten befunden haben. Dort wächst nun zum Beispiel ein Objekt mit sieben Geschossen in die Höhe, das 160 Wohneinheiten umfasst.



15.883

Plätze in Kindertageseinrichtungen

3.247

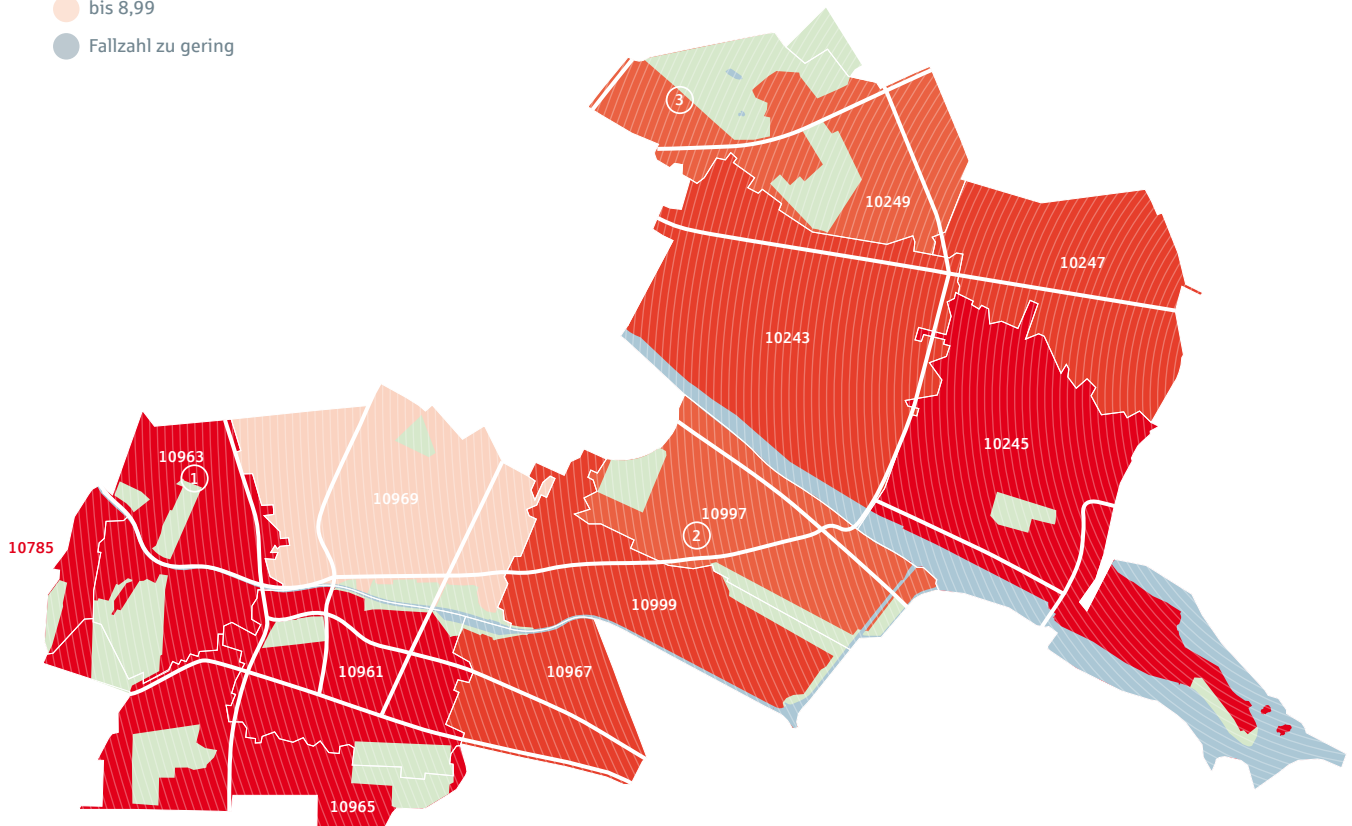
Fahrraddiebstähle in 2022

133

Wasserfläche in ha

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Askanischer Platz

In der Stresemannstraße am Anhalter Bahnhof unweit vom Potsdamer Platz liegt der Askanische Platz. Mit dem Tempodrom wurde dort eine der kühnsten Event-Locations von Berlin erschaffen. Das markante Dach ist an die von Oscar Niemeyer erschaffene Kathedrale von Brasilia angelehnt. Die Finanzierung der Spielstätte erfolgte u. a. aus staatlichen Zuschüssen, Spenden und Entschädigungszahlungen.

②

Oranienplatz

Der Oranienplatz zwischen Kottbusser Tor, Moritzplatz und dem Görlitzer Bahnhof bildet das Zentrum des pulsierenden Kreuzbergs. Kleine nette Restaurants, Clubs, lustige Bars und Kneipen, Spätis und interessante Läden drängen sich hier eng aneinander. Eine Attraktion ist das 22 Meter mal 14 Meter große Graffiti „Astronaut Cosmonaut“ von Victor Ash an der Oranienstraße 195.

③

Barnimkiez

Das Herzstück des Barnimkiezes ist der Volkspark Friedrichshain. Die erste Parkanlage in Berlin wurde aufgrund der enger werdenden Wohnverhältnisse im 19. Jahrhundert zur Erholung angelegt. Der Märchenbrunnen mit seinen träumerischen Wasserspielen und Verzierungen ist der vielleicht schönste Brunnen Berlins. Besonders für Sportbegeisterte und Familien ist der Barnimkiez ein optimales Wohnquartier.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10243	216	14,77 (35)	5,71 (150)	27,86 (11)	61,3 (120)	905 (49)	3.452 (95)
10245	295	16,00 (20)	7,01 (73)	26,96 (23)	68,0 (43)	1.088 (21)	3.333 (115)
10247	322	14,61 (36)	7,04 (69)	26,00 (37)	61,9 (112)	905 (50)	3.228 (131)
10249	260	13,11 (67)	5,71 (152)	26,25 (31)	65,0 (69)	852 (70)	3.425 (102)
10961	96	15,06 (32)	6,37 (114)	27,41 (16)	57,5 (162)	866 (64)	3.166 (146)
10963	88	16,56 (17)	6,91 (81)	27,27 (19)	61,4 (117)	1.016 (31)	3.658 (69)
10965	90	15,65 (25)	7,58 (44)	25,82 (40)	67,3 (47)	1.053 (27)	3.213 (135)
10967	98	14,18 (43)	8,00 (27)	26,09 (35)	60,0 (134)	851 (73)	3.224 (133)
10969	141	9,99 (139)	5,37 (172)	21,57 (89)	54,2 (179)	541 (155)	3.051 (162)
10997	72	13,47 (60)	7,34 (57)	23,00 (71)	68,5 (41)	922 (47)	2.853 (175)
10999	111	14,12 (46)	5,28 (179)	24,07 (62)	61,4 (115)	868 (63)	3.152 (148)
Bezirk	1.789	14,50	5,97	26,09	62,7	909	3.243
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Einer der ruhigsten Orte des Bezirks ist die Stralauer Halbinsel. Ein 300 Meter langer Büroriegel schirmt die Wohnhäuser dort nun von der angrenzenden Bahnstrecke ab.“



+6.484

Wohnungszuwachs
2016–2021

Das Neubauquartier Mediaspree – mit Wohn- und Bürohäusern sowie Unterhaltungsangeboten – ist weitgehend fertiggestellt. Nun nehmen größere Projekte vor allem in Kreuzberg Form an. So steht für das Dragonerareal am Mehringdamm seit Sommer 2022 das städtebauliche Konzept. Ein gemischt genutztes Quartier mit rund 470 Wohnungen soll auf den bisherigen Gewerbeflächen entstehen. Ein Stück weiter nordwestlich, am Landwehrkanal, erhielt der zweite von drei Bauabschnitten für ein weiteres Quartier im

vergangenen Jahr die Baugenehmigung. Herzstück dieses Projekts ist das zwischen 1965 und 1971 errichtete ehemalige Postbank-Hochhaus. Es wird umfassend saniert und modernisiert, um darin Gewerbeflächen einzurichten. Auf der Nordseite des knapp 36.000 Quadratmeter großen Areals soll der Großteil von rund 400 neuen Wohnungen entstehen. Geplant sind zudem eine Kita, ein Supermarkt, weitere Geschäfte sowie Flächen für Gastronomie. ■



+1.119

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Nach der Mediaspree entsteht derzeit am ehemaligen Postbank-Hochhaus in Kreuzberg ein weiteres neues Stadtquartier.“



38,5

Wohnfläche je
Einwohner in m²

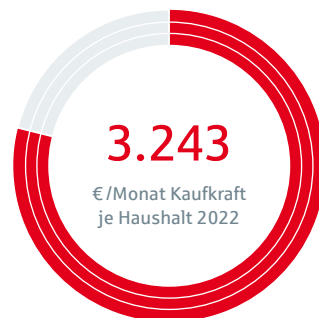
Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



10,4

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



The Franz

Entwickler: **D & H Projektmanagement**
Ortsteil: **Friedrichshain**
Straße: **Franz-Mehring-Platz 6**
Wohneinheiten: **160**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: z.B. **7.950–10.920**

© D & H Projektmanagement



Neue Bockbrauerei

Entwickler: **BAUWERT Aktiengesellschaft**
Ortsteil: **Kreuzberg**
Straße: **Fidicinstraße, Schwiebusser Straße**
Wohneinheiten: **223**
Nutzungsart: **Miete, Eigentum, Studentenapartments**
Miet-/Kaufpreis €/m²: **auf Anfrage**
© bloomimages GmbH



Lichtenberg

Die zehn Ortsteile des Bezirks zeigen viele Facetten: Urbanität am Rande der Innenstadt und dörfliche Strukturen am Stadtrand, Großsiedlungen und Hochhausbau sowie idyllische Wasserlagen.

Die innenstadtnahe Lage, direkt östlich an Friedrichshain angrenzend, hat angesichts vergleichsweise günstiger Mieten in den vergangenen Jahren zu einer wachsenden Nachfrage im Bezirk geführt. Hinzu kommen Qualitäten direkt vor Ort, zum Beispiel die gute Verkehrsanbindung durch U- und S-Bahn. Nach langjährigem Umbau des Verkehrsknotenpunkts werden die Vorplätze des Regional- und S-Bahnhofs Ostkreuz, an der Westgrenze des Ortsteils Rummelsburg, nun neu gestaltet. Der Weiterbau des Stadtautobahnringes bis zur Storkower Straße wird vom Bundesverkehrsministerium vorangetrieben, ist in Berlin jedoch umstritten – und daher bislang fraglich.

Lichtenberg hat zudem landschaftliche Reize, etwa am Orankesee, an der Rummelsburger Bucht oder im Landschaftspark Herzberge. Der Tierpark samt Schloss Friedrichsfelde zieht auch auswärtige Besucher in größerer Zahl nach Lich-

tenberg. Die zehn Ortsteile des Bezirks zeigen sehr unterschiedliche Facetten, von urbaner Dichte bis hin zu dörflichem Charakter am Stadtrand, von Hochhaussiedlungen bis zu Villengegenden.

Unweit vom S-Bahnhof Lichtenberg – im Ortsteil, der dem gesamten Bezirk seinen Namen verleiht – wurde die bestehende Plattenbausiedlung aus DDR-Zeiten weiterentwickelt. In einem neuen Hochhaus hat eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im vergangenen Jahr 394 Wohnungen geschaffen. Ein neues Quartier mit rund 700 Wohnungen ist am Weißenseer Weg geplant. Hierfür wird ein ehemaliger Busabstellplatz der BVG genutzt, wo die Ortsteile Fennpfuhl und Alt-Hohenschönhausen an den nördlichen Nachbarbezirk Pankow grenzen. Auch eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und Sportflächen sind dort vorgesehen.



17.140

Plätze in Kindertageseinrichtungen

1.280

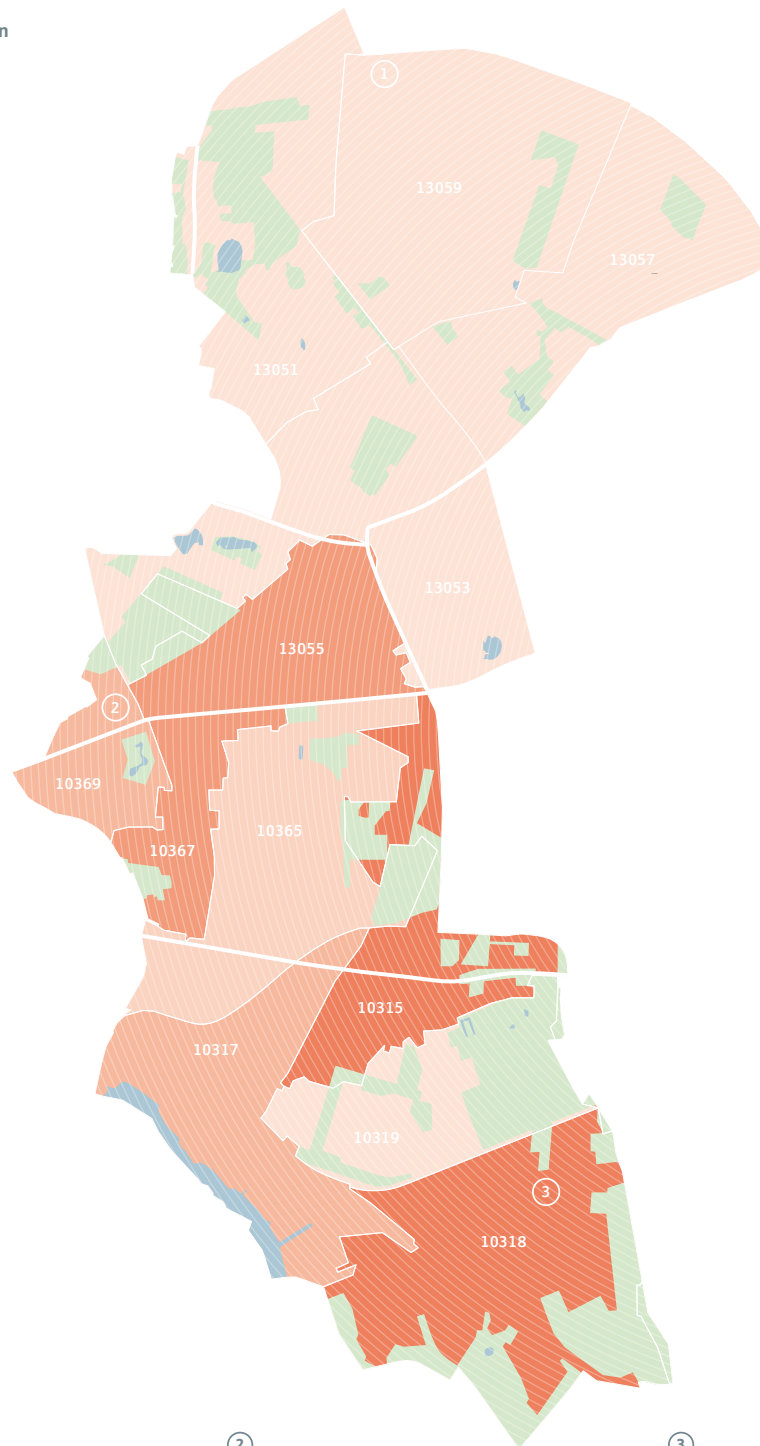
Fahrraddiebstähle in 2022

109

Wasserfläche in ha

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Dorf Wartenberg

In den Ein- oder Zweifamilienhäusern an der Grenze zu Brandenburg hört man oft noch, wie Nachtigall und Beutelmeise leise um die Wette tratschen. Nördlich der Wohnsiedlungen befindet sich der Landschaftspark in der 210 Hektar großen Wartenberger Feldmark. Besonders schön ist der romantische Kirschbaumgarten, der nach der Wiedervereinigung als „Symbol des Friedens und der Sonne“ angelegt wurde.

②

Hohenschönhausener Straße

Die interessanten Blockrandbebauungen zwischen Hohenschönhausener Straße und Landsberger Allee zeichnen sich durch sehr schöne begrünte Innenhöfe aus. Die aus den 1980er-Jahren stammenden Wohnungen wurden mittlerweile saniert. Die Grün- und Freiflächen passen perfekt zu dem angrenzenden Volkspark Prenzlauer Berg. Die ehemalige 29 Hektar große Trümmerkippe lädt zum Joggen, Spazieren und Verweilen ein.

③

Karlshorst Nord

Im nördlichen Teil von Karlshorst befinden sich viele schönen Altbauten. Im heutigen Museum Berlin-Karlshorst in der Zwieseler Straße wurde am 8. Mai 1945 die bedingungslose Kapitulation der deutschen Wehrmacht unterzeichnet. Danach wurde das Areal als größte Auslandszentrale des russischen Geheimdienstes genutzt. Auf dem ehemaligen KGB-Gelände wurden viele neue Einfamilien- und Reihenhäuser gebaut.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10315	526	12,24 (86)	6,30 (119)	26,16 (32)	60,0 (134)	734 (104)	3.361 (112)
10317	205	10,56 (126)	6,12 (128)	22,15 (79)	59,7 (144)	630 (139)	3.087 (156)
10318	263	12,21 (88)	6,50 (94)	19,08 (130)	66,1 (60)	806 (85)	3.787 (58)
10319	245	7,32 (172)	5,67 (155)	22,25 (77)	59,0 (149)	432 (174)	3.442 (99)
10365	242	9,87 (142)	5,47 (166)	16,09 (161)	51,0 (183)	503 (159)	3.227 (132)
10367	88	11,67 (104)	5,63 (158)	22,50 (73)	59,0 (150)	688 (118)	3.108 (155)
10369	84	10,00 (137)	5,67 (155)	15,82 (162)	55,0 (175)	550 (154)	3.716 (64)
13051	168	7,05 (176)	5,24 (181)	13,48 (175)	47,8 (186)	337 (186)	3.624 (78)
13053	135	8,00 (163)	5,38 (171)	14,81 (169)	60,3 (132)	483 (163)	4.048 (38)
13055	271	11,17 (114)	5,86 (141)	16,95 (155)	62,0 (108)	693 (115)	3.798 (57)
13057	91	8,00 (163)	5,41 (169)	12,16 (182)	63,6 (92)	509 (158)	3.238 (128)
13059	73	6,38 (185)	5,37 (172)	15,00 (167)	58,4 (156)	372 (184)	3.438 (101)
Bezirk	2.391	10,47	5,57	21,99	59,6	624	3.485
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Lichtenberg bietet neben nach wie vor großzügig vorhandenen Neubauflächen auch facettenreiche Naherholungsmöglichkeiten – nicht nur für die Bewohner des Bezirks.“



+10.312

Wohnungszuwachs
2016–2021

Ebenfalls in Alt-Hohenschönhausen, an der Gehrenseestraße, soll ein „Hof- und Hochhausquartier“ mit über 1.000 Wohnungen gebaut werden. Auf dem 6,8 Hektar großen Areal sind fünf Hochhäuser mit bis zu 21 Geschossen geplant, der größte Teil der neu entstehenden Gebäude wird über fünf bis sieben Etagen verfügen. Auch gewerbliche Nutzungen im Umfang von rund

60.000 Quadratmetern sind dort vorgesehen. In dieser Hinsicht finden sich im Bezirk auch an anderen Orten Akzente. So wird das Gewerbequartier Herzberg-Campus sukzessive weiterentwickelt. Über die Nutzfläche von knapp 24.000 Quadratmetern hinaus steht eine bauliche Erweiterung auf der Agenda. ■



-8

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Die Flächen entlang des Flussufers zwischen Rummelsburg und Oberschöneweide werden erschlossen. Seit Anfang 2023 steht das Konzept für die ‚Spreeküste‘.“



36,0

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



18,9

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Landsberger Allee 341–343

Entwickler: **Gewobag**
Ortsteil: **Alt-Hohenschönhausen**
Straße: **Landsberger Allee 341–343**
Wohneinheiten: **> 1.400**
Nutzungsart: **Miet- und Studentenwohnungen**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**
© Raumerfinder GmbH



An der Mole

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Rummelsburg**
Straße: **An der Mole 3–9**
Wohneinheiten: **169**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© AFF Architekten



Marzahn-Hellersdorf

Am östlichen Stadtrand dominieren zwei stark unterschiedlich ausgeprägte Baukulturen: Großwohnsiedlungen und Eigenheime. Beide sind gefragt, vor allem Familien mit Kindern zieht es hierher.

Die Großwohnsiedlungen in Marzahn und Hellersdorf aus den Siebziger- und Achtzigerjahren prägen beide Ortsteile bis heute. Kurz nach der Wende von Auswärtigen kritisch betrachtet, sind die Plattenbauten zunehmend gefragt. Neben günstigeren Mietpreisen als in zentralen Lagen punkten die Wohnungen mit großen Balkonen und einem grünen, ruhigen Umfeld. Viele der älteren Bewohnerinnen und Bewohner fühlen sich ihrem Wohnort dort schon seit Langem verbunden. Mittlerweile ziehen auch verstärkt wieder Jüngere in den Osten.

Aufgrund der deutlich steigenden Nachfrage hat das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf innerhalb der letzten Wahlperiode den Mehrgeschosswohnungsbau vorangetrieben. Dazu gehören auch Apartments für Studierende. Wo es bislang im Bezirk noch an Bebauungsplänen fehlt, werden diese nun erarbeitet und aufgestellt.

Während noch vor zwei Jahren die alternde Bevölkerung im Fokus der Bezirkspolitik stand, ist der Zuzug von Familien derart prägend, dass der Mangel an Kita- und Schulplätzen zur Verzögerung von Wohnungsprojekten führt.

Andere Facetten zeigt der Bezirk in den Ortsteilen Mahlsdorf, Biesdorf und Kaulsdorf, die durch Eigenheime charakterisiert sind. Auch dort wird seit Jahren verstärkt gebaut. Viele grüne Ecken, eine gute Verkehrsinfrastruktur, vergleichsweise moderate Preise sowie eine stetig wachsende soziale Infrastruktur bilden die Grundlage dafür, dass in den vergangenen Jahren jährlich knapp 200 Einfamilienhäuser dazugekommen sind. Werden Objekte veräußert, hat dies oft die Teilung des Grundstücks zur Folge beziehungsweise eine Aufstockung. Viele Gewerbetreibende, die ihre Flächen nicht mehr nutzen, entwickeln diese zur Schaffung



14.558

Plätze in Kindertageseinrichtungen

743

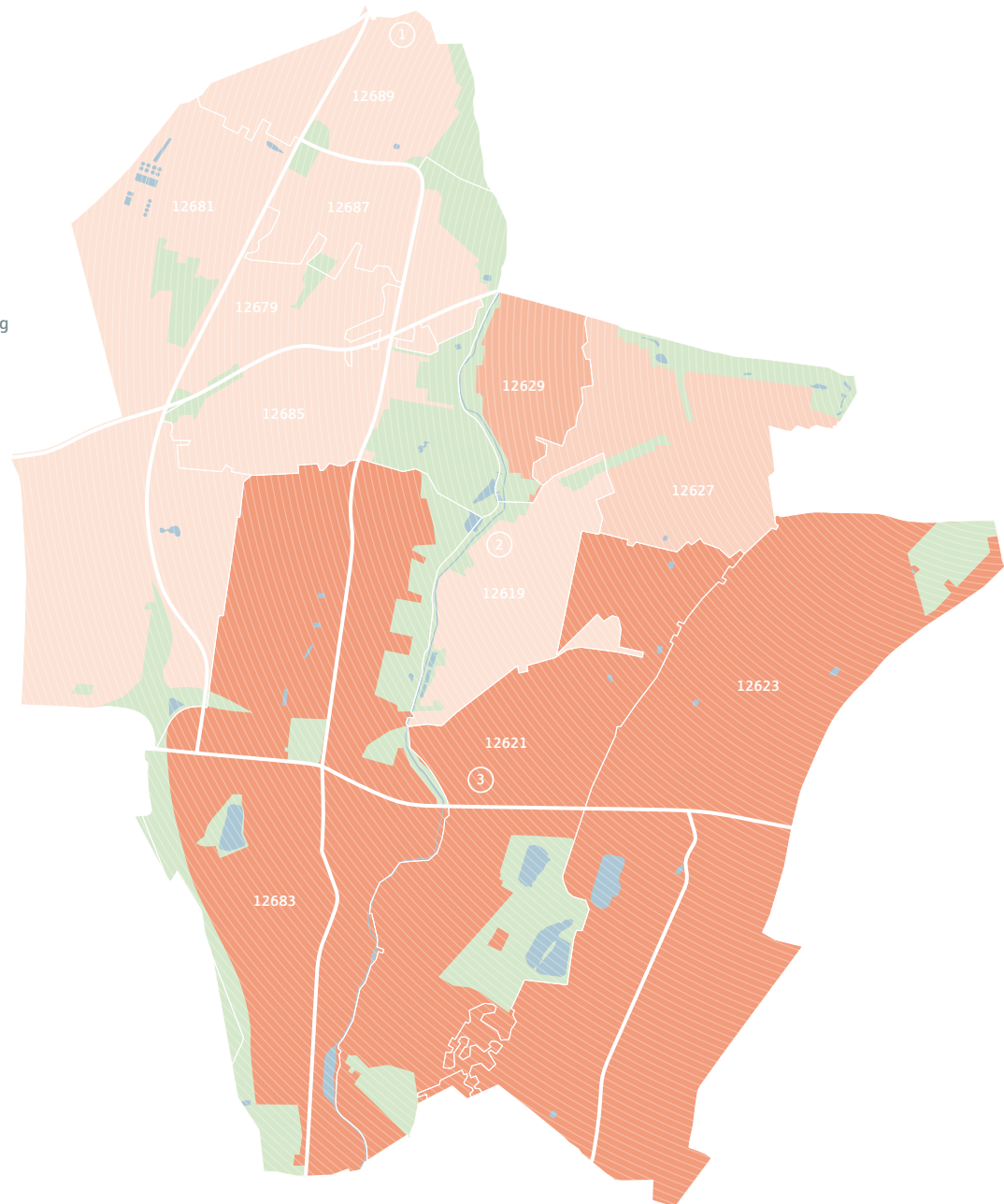
Fahrraddiebstähle in 2022

126

Wasserfläche in ha

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Havemannstraße

In den umliegenden Straßen der Havemannstraße wurden in den 2000er-Jahren mit den „Ahrensfelder Terrassen“ im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ elfgeschossige Plattenbauten auf eine Höhe von drei bis sechs Geschossen zurückgebaut. Nach der baulichen Umgestaltung durch Schrumpfung, Instandhaltung und Modernisierung der verbleibenden Wohnungen wurde der Wohlfühlfaktor im Kiez wesentlich erhöht.

②

Kaulsdorf Nord II

Kaulsdorf ist eines der größten zusammenhängenden Gebiete von Ein- und Zweifamilienhäusern. Rund um den Sonnenkieker sieht es ein bisschen anders aus. Hier gibt es zusätzlich noch offene Blockbauten, die aber der Umgebung angemessen sehr schön begrünt sind. Mit dem Wuhleteich, den anliegenden Parks sowie der Nähe zu den „Gärten der Welt“ befindet sich hier ein traumhaftes Idyll für Naturliebhaber.

③

Alt-Kaulsdorf

Neben dem Dorfanger von Alt-Kaulsdorf rund um die historische Dorfkirche, deren erstes Gebäude um das Jahr 1250 erbaut wurde, ist das Gut Kaulsdorf die Hauptattraktion. Am 3. Januar 1683 erteilte der Kurfürst Friedrich Wilhelm die Genehmigung, Alkohol herzustellen. Aber erst Sergej Schilkin baute ab 1945 den fast vollständig zerstörten Betrieb zu einem der bedeutendsten und beliebtesten Unternehmen auf.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
12619	77	7,65 (168)	5,53 (163)	21,51 (91)	60,0 (142)	459 (165)	3.170 (145)
12621	85	11,78 (101)	8,60 (17)	17,86 (147)	70,0 (30)	825 (80)	4.620 (13)
12623	147	11,80 (99)	8,82 (12)	21,04 (98)	70,0 (30)	826 (79)	4.576 (15)
12627	363	9,73 (147)	6,71 (86)	13,64 (174)	59,1 (147)	575 (149)	3.235 (130)
12629	184	10,03 (134)	6,50 (94)	13,37 (177)	64,6 (80)	648 (132)	3.190 (141)
12679	160	6,87 (180)	5,24 (181)	10,51 (185)	54,7 (178)	375 (182)	3.336 (114)
12681	104	6,91 (179)	5,19 (183)	13,42 (176)	49,4 (185)	341 (185)	3.598 (81)
12683	181	11,36 (112)	5,97 (134)	20,63 (108)	64,8 (74)	736 (102)	4.370 (21)
12685	97	7,52 (170)	5,02 (186)	13,08 (178)	65,0 (69)	489 (161)	3.833 (51)
12687	139	8,20 (161)	5,17 (184)	12,57 (181)	58,4 (155)	479 (164)	3.722 (63)
12689	199	6,81 (181)	5,07 (185)	14,50 (170)	54,8 (176)	373 (183)	3.208 (136)
Bezirk	1.736	9,27	5,29	16,00	61,0	565	3.691
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Nicht zuletzt die Corona-Pandemie und der damit einhergehende Wunsch nach größeren, bezahlbaren Wohnflächen in naturnaher Umgebung haben Marzahn-Hellersdorf als beliebten Wohnstandort in den Fokus gerückt.“



+8.349

Wohnungszuwachs
2016–2021

von Wohnraum und planen nicht selten Mehr-geschossbau.

In den von Eigenheimen geprägten Ortsteilen sind auch Potenziale für etwas größere Projekte vorhanden. So wird auf einem rund 14.000 Quadratmeter großen Grundstück in Kaulsdorf ein Quartier in Holzbauweise errichtet, das 18 Reihen- und Doppelhäuser sowie sieben Mehrfamilien-

häuser umfasst. Insgesamt 166 Mietwohnungen sollen dort entstehen. Die Maßstäbe in den Großwohnsiedlungen bleiben aber auch beim Neubau andere. Beispiel Marzahn: Auf dem Gelände des Einkaufs- und Gewerbezentrums „Tal-Center“ ist ein neues Quartier mit 500 Wohnungen geplant, samt Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, einer Kita, Einzelhandel und Büros. ■



+126

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Nach vielen Jahren ohne solche Vorhaben sollen 2023 wieder zwei Wohnprojekte für Studierende fertiggestellt werden, vier weitere sind in den Planungsgesprächen.“



37,2

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



21,5

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Bodo-Uhse-Straße

Bauherr: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Hellersdorf**
Straße: **Bodo-Uhse-Straße 8, 10**
Wohneinheiten: **ca. 150**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© Kondor Wessels



Martin-Riesenburger-Straße/ Lichtenhainer Straße

Entwickler: **GESOBAU**
Ortsteil: **Hellersdorf**
Straße: **Martin-Riesenburger-Straße 46, 48 / Lichtenhainer Straße 13 a-c**
Wohneinheiten: **132**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© Baumschlagler Eberle Architekten



Mitte

Im östlichen Zentrum ist ein Quartier fast vollendet, ein künftiges nimmt Form an, ein drittes hat Welterbe-Ambitionen. Umstritten ist, ob die verlorene Mitte modern oder historisch wiedererstehen soll.

In der historischen Mitte Berlins spielt Wohnbau nur eine untergeordnete Rolle. Dort prägen Geschäfts- und Shoppingadressen, kulturelle und politische Einrichtungen das Stadtbild. Wer es sich leisten kann, in solch prominenter und zentraler Lage ein Domizil zu beziehen, findet dazwischen Objekte des gehobenen Segments, teils neu gebaut, teils in sanierter Bausubstanz. Doch schon allein der Ortsteil Mitte, einer von sechs des gleichnamigen Bezirks, hat noch andere Facetten.

Nach den Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg sind beträchtliche Teile des alten Zentrums komplett neu gestaltet worden: als aufgelockerte, autogerechte Stadt. Die Plattenbauten aus DDR-Zeiten wurden zwischenzeitlich saniert und sind aufgrund der guten Lage sehr gefragt. In diesen Bereichen steht die Nachverdichtung des Zentrums auf dem Programm. Am Alexanderplatz geschieht dies aktuell durch den Neubau einer

Reihe von Hochhäusern. Diskutiert wird derzeit über die Pläne für den Molkenmarkt, direkt hinter dem Rathaus: Wie historisch beziehungsweise modern soll das neue Quartier werden?

Aufgelockert und autogerecht ist ebenso das Hansaviertel nördlich des Tiergartens. Es wurde in den Fünfzigerjahren aus einem Guss konzipiert, prominente Architekten entwarfen die verschiedenen Gebäude. Das Ergebnis der „Interbau 1957“ ist bis heute eine Architekturikone. Gemeinsam mit seinem Pendant, der Karl-Marx-Allee sowjetischen Stils im Osten, soll das Quartier als prägendes Beispiel der Berliner Nachkriegsmoderne UNESCO-Weltkulturerbe werden – so das Ziel des Senats.

Als Stadtviertel aus einem Guss hat auch die „Europacity“ nördlich des Hauptbahnhofs weitgehend Form angenommen, ist aber noch nicht komplett fertiggestellt. Als wichtiges Bindeglied



20.990

Plätze in Kindertageseinrichtungen

3.595

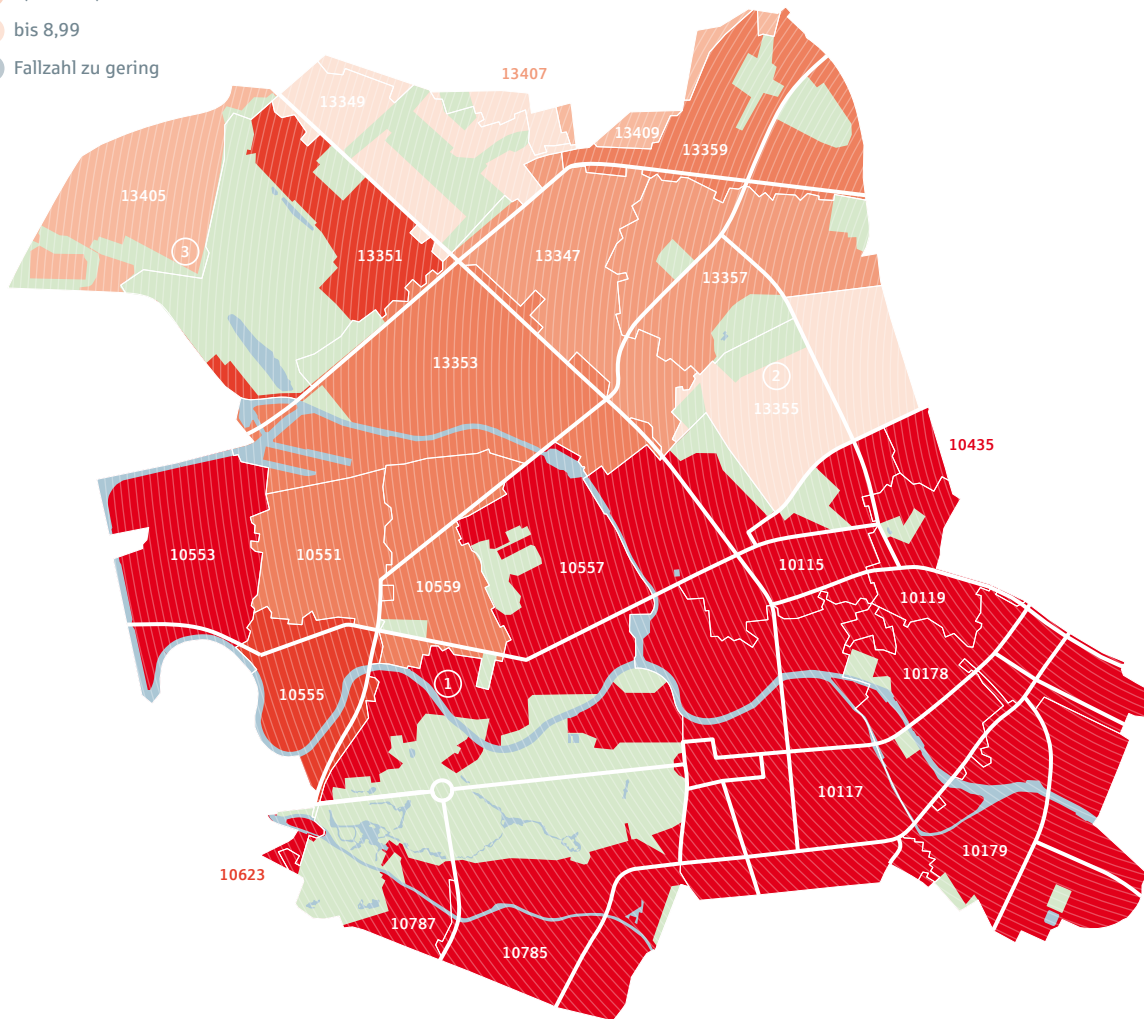
Fahrraddiebstähle in 2022

143

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Thomasiusstraße

Die Thomasiusstraße ist eine der ruhigeren Straßen von Moabit. Die größtenteils sanierten und hübschen Jugendstilbauten in Spreeufernähe warten mit einer besonderen Wohlfühlatmosfera auf, die insbesondere durch ihre Wasserlage beliebt sind. In unmittelbarer Nähe befinden sich der sieben Hektar große Kleine Tiergarten, Carl-von-Ossietzky-Park und Park am Präsidentendreieck sowie die denkmalgeschützte JVA Moabit.

②

Humboldthain Süd

Das Brunnenviertel befindet sich zwischen der Garten-, Brunnen- und Bernauer Straße sowie dem Volkspark Humboldthain. Der Humboldthain bietet alles, was das Freizeitherz begehrt. Wer nicht nur Erholung und Entspannung sucht, kann wunderbar joggen oder den Kleinen und Großen Bunkerberg zum historischen Flakturm hochklettern, der eine fantastische Aussicht bietet.

③

Rehberge

Die Siedlungen um den ca. 80 Hektar großen Volkspark Rehberge sind zum Teil im Stil der „Neuen Sachlichkeit“ erbaut, dem Vorgänger der weltbekannten Bauhaus-Architektur. Besonders in der Friedrich-Ebert-Siedlung lässt sich heute noch die schlichte Fassaden- und kubische Architektur bewundern. Aufgrund der sachlichen Bauweise wurden Baukosten gespart und die Mieten niedrig gestaltet.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10115	341	17,07 (10)	8,63 (16)	27,00 (21)	64,0 (88)	1.092 (20)	3.626 (76)
10117	229	19,05 (4)	8,51 (18)	28,00 (6)	75,0 (14)	1.429 (3)	4.278 (25)
10119	146	16,55 (18)	7,40 (55)	27,45 (15)	70,0 (30)	1.158 (16)	3.479 (92)
10178	162	17,97 (6)	6,65 (89)	26,60 (29)	59,1 (148)	1.062 (26)	3.687 (66)
10179	226	21,06 (1)	5,79 (147)	28,54 (4)	62,5 (104)	1.316 (4)	3.850 (49)
10551	137	12,86 (73)	6,38 (113)	22,31 (75)	50,0 (184)	643 (135)	3.116 (154)
10553	156	15,62 (27)	6,50 (94)	22,00 (82)	64,7 (77)	1.011 (33)	2.857 (174)
10555	85	14,00 (48)	7,91 (32)	24,00 (63)	56,0 (169)	784 (91)	3.176 (143)
10557	243	19,58 (3)	6,87 (82)	27,50 (14)	67,0 (51)	1.312 (5)	3.577 (85)
10559	88	12,28 (84)	6,32 (118)	24,10 (61)	60,3 (133)	741 (99)	3.066 (159)
10785	234	19,94 (2)	7,18 (62)	28,00 (6)	73,0 (18)	1.456 (2)	3.807 (56)
10787	52	15,54 (29)	7,35 (56)	28,00 (6)	64,5 (82)	1.002 (34)	3.827 (53)
13347	164	11,53 (108)	6,95 (77)	23,33 (68)	56,0 (173)	645 (133)	2.771 (178)
13349	133	8,68 (159)	6,06 (130)	22,76 (72)	52,1 (182)	452 (167)	2.903 (172)
13351	151	14,50 (39)	7,04 (69)	21,92 (86)	58,5 (154)	848 (74)	2.845 (176)
13353	214	12,50 (78)	7,21 (61)	25,28 (46)	56,0 (169)	700 (110)	2.782 (177)
13355	131	7,58 (169)	6,00 (132)	25,00 (51)	60,5 (129)	459 (166)	3.037 (164)
13357	148	11,04 (116)	6,40 (112)	21,32 (94)	60,0 (142)	662 (128)	2.960 (168)
13359	208	12,55 (77)	5,87 (140)	21,27 (96)	57,7 (160)	725 (105)	2.683 (185)
Bezirk	3.248	15,19	6,44	26,98	61,8	938	3.216
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„In der Europacity sind mittlerweile fast alle Lücken geschlossen, doch nach wie vor drehen sich hier die Baukräne. Auf rund 61 Hektar entsteht am Hauptbahnhof im Stadtteil Moabit zukünftiger Wohn- und Arbeitsraum für Tausende Menschen.“



+11.680

Wohnungszuwachs
2016–2021

zwischen dem Verkehrsknotenpunkt und dem neu entstandenen Stadtraum dient der Europaplatz, für den der 2022 entschiedene Gestaltungswettbewerb die Richtung weist. Der Ortsteil Moabit, westlich des Hauptbahnhofs gelegen, ist in den vergangenen Jahren merklich aufgewertet worden. Durch Umwandlungen, Sanierungen und Nachverdichtung entstanden neue Woh-

nungen über dem bisher dort üblichen Preisniveau.

Im nördlich gelegenen Ortsteil Wedding soll bis 2030 das neue „Quartier Am Humboldthain“ entstehen. Der städtebauliche Wettbewerb wurde im vergangenen Jahr entschieden, er sieht überwiegend fünf- bis achtgeschossige Gebäudezeilen mit Hochpunkten rund um einen Park vor. ■



+1.495

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Update am Potsdamer Platz: Eine Straße ist bald Fußgängerzone, was mehr Platz für Grün und Außengastronomie schafft. Und eine Mall wird zum ‚Food Hub‘.“



36,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²

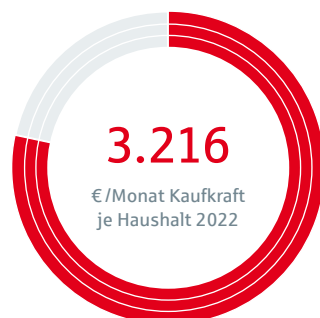
Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



12,7

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Fischerinsel

Bauherrin: **WBM**
Ortsteil: **Mitte**
Straße: **Fischerinsel/
Ecke Mühlendamm**
Wohneinheiten: **210**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© blrm Architekten



Köpenicker Straße

Bauherrin: **WBM**
Ortsteil: **Mitte**
Straße: **Köpenicker Straße vor
104–114**
Wohneinheiten: **106**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© ARGE LOVE + architekturconsult



Neukölln

Der urbane, quirlige Norden zieht Menschen aus aller Welt an, die Preise in den Altbauquartieren steigen entsprechend. Große Neubaupotenziale werden südlich des S-Bahn-Rings erschlossen.

Dem Ortsteil Neukölln hat der gesamte Bezirk nicht nur seinen Namen zu verdanken, sondern auch einen beträchtlichen Anteil der Außenwirkung: In die Quartiere rund um den Reuterkiez im nördlichen Neukölln zieht es bereits seit einigen Jahren vor allem jüngere Menschen. Schon länger von türkisch- und arabischstämmigen Einwohnern geprägt, hat sich der kulturelle Mix dort noch weiter globalisiert. Die Preise für die Altbauwohnungen in den innerstädtischen, dicht bebauten Straßenzügen sind enorm gestiegen. Im nördlichsten der fünf Ortsteile leben über 163.000 Menschen, rund die Hälfte der Gesamtbevölkerung des Bezirks. Nach Süden, zum Stadtrand hin, nimmt die bauliche und demografische Dichte – abgesehen von einer Ausnahme – ab.

In Britz sind zwischen den Weltkriegen und in der Nachkriegszeit mehrere Wohnsiedlungen gebaut worden. Die Hufeisensiedlung aus den

Zwanzigerjahren zählt zu den ersten Projekten des sozialen Wohnungsbaus. Sie gehört mittlerweile zum Weltkulturerbe und lockt architekturinteressierte Besucherinnen und Besucher aus aller Welt an. In den Ortsteilen Buckow und Rudow, im Süden des Bezirks, nimmt die Bebauung mit Eigenheimen zu. Dazwischen wurde in den Sechziger- und Siebzigerjahren die Gropiusstadt gebaut. Dieser jüngste Ortsteil Neuköllns ist mit einer Bevölkerung von 37.991 der kleinste des Bezirks, hat mit 14.229 Einwohnern pro Quadratkilometer aber die höchste Dichte.

Mit zwei U-Bahnlinien, der Ringbahn sowie einer Autobahn zum unmittelbar südlich gelegenen Flughafen ist Neukölln gut erschlossen. Die zwischenzeitlich favorisierte Verlängerung der U7 bis zum BER wurde vom Senat nun wieder infrage gestellt. Nach wie vor wird jedoch die Linienweiterung der Straßenbahn M10 vorangetrieben. Ziel



15.043

Plätze in Kindertageseinrichtungen

1.695

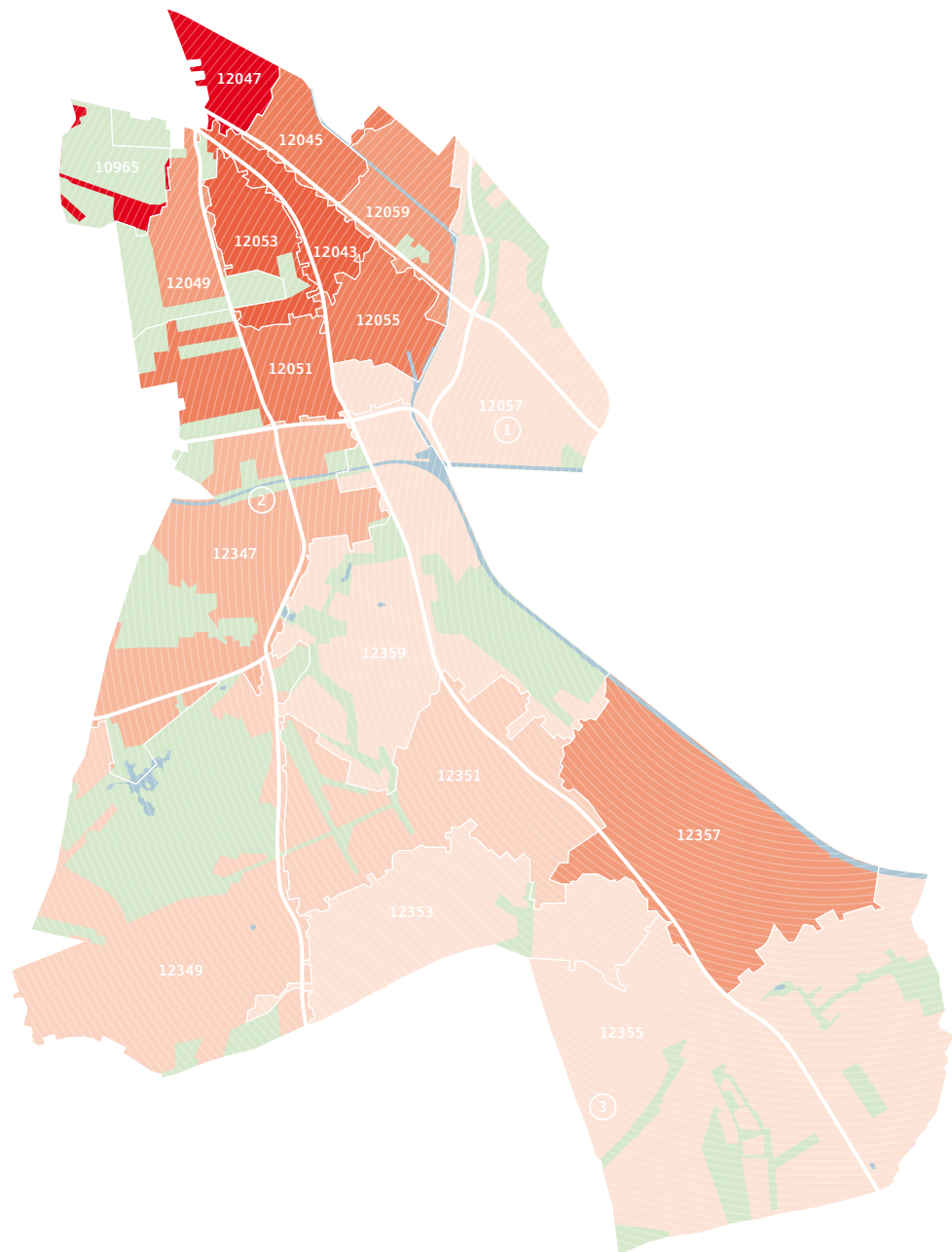
Fahrraddiebstähle in 2022

85

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Weißer Siedlung

Schon von Weitem sieht man die zum Teil 18-geschossigen weißen Hochhäuser in der gleichnamigen Siedlung, die sich wie eine majestätische Welle durchs Viertel erhebt. Die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus der 1970er-Jahre entstandenen Häuser wurden mit großzügigen Grün-, Spiel- und Freiflächen geplant. Auch heute noch freuen sich viele junge Familien über den günstigen Wohnraum und die kulturelle Vielfalt.

②

Tempelhofer Weg

Die wunderschön durch die Bauhaus-Architektur geprägten Altbauten rund um den Tempelhofer Weg begeistern durch ihren formschönen, praktischen und schnörkellosen Stil. Die größtenteils in den 1920er- und 1930er-Jahren entstandenen Wohnungen verfügen zumeist über durchdachte und praktische Grundrisse, liebevoll ausgeprägte Balkone und Kastenfenster sowie sehr schöne Fassaden.

③

Zittauer Straße

Neben der Kleingartenanlage an der Zittauer Straße mit ihren schönen Parzellen bestechen die netten, schönen und teilweise sehr luxuriösen Einfamilienhäuschen in diesem ruhigen und grünen Viertel. Viele wunderbare Feldwege bieten am Wochenende genügend Platz für ausgiebige Spaziergänge. Spaß macht auch die Clay Schule, die berlinbekannte musikbetonte Sekundarschule mit gymnasialer Oberstufe.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12043	66	13,02	(69)	5,74	(149)	26,15	(33)	64,8	(76)	843	(76)	2.658	(190)
12045	64	12,06	(91)	7,00	(74)	25,37	(44)	58,9	(153)	710	(107)	2.663	(189)
12047	86	15,92	(23)	6,93	(78)	22,09	(80)	65,3	(66)	1.039	(29)	2.696	(184)
12049	118	11,79	(100)	7,04	(69)	25,22	(48)	54,0	(180)	637	(136)	2.697	(183)
12051	164	12,89	(72)	6,93	(78)	23,08	(70)	59,0	(152)	760	(96)	2.742	(181)
12053	81	13,84	(53)	6,35	(115)	27,29	(18)	60,0	(134)	830	(78)	2.731	(182)
12055	82	12,74	(76)	7,09	(67)	22,00	(82)	62,2	(107)	792	(90)	2.761	(179)
12057	87	7,35	(171)	6,50	(94)	19,51	(126)	60,0	(134)	441	(170)	2.678	(186)
12059	93	11,00	(117)	7,04	(69)	21,70	(88)	62,0	(109)	682	(120)	2.668	(188)
12347	143	10,07	(133)	6,25	(120)	22,00	(82)	67,0	(50)	675	(122)	3.142	(150)
12349	120	9,54	(150)	5,81	(144)	17,87	(146)	64,6	(79)	616	(141)	3.663	(68)
12351	83	9,12	(154)	6,47	(105)	20,83	(101)	69,8	(38)	637	(137)	3.442	(100)
12353	151	7,80	(165)	5,70	(153)	16,67	(157)	56,4	(168)	440	(171)	3.452	(94)
12355	133	8,62	(160)	6,44	(110)	17,19	(152)	65,8	(63)	567	(150)	3.910	(46)
12357	59	11,09	(115)	6,20	(123)	20,69	(105)	57,0	(165)	632	(138)	4.319	(24)
12359	57	7,14	(175)	5,76	(148)	15,50	(164)	60,7	(126)	434	(173)	3.065	(160)
Bezirk	1.587	10,43		6,25		22,22		61,0		636		3.098	
Berlin	26.436	11,50		5,96		23,91		62,9		723		3.508	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Mit innerstädtischen Quartieren gründerzeitlicher Wohngebäude, dem Weltkulturerbe Hufeisensiedlung, großflächigen Einfamilienhausgebieten sowie der Großwohnsiedlung Gropiusstadt sind nur einige der vielen Facetten Neuköllns abgebildet.“



+3.604

Wohnungszuwachs
2016–2021

ist es, den Hermannplatz am nördlichen Ende des Bezirks direkt an Kreuzberg und Friedrichshain anzubinden.

Große Potenziale, die für Wohnungsneubau genutzt werden, liegen allesamt südlich des S-Bahn-Rings bis hin zum Stadtrand. So befindet sich ein Quartier mit anvisierten 1.000 Wohnungen, das auf dem ehemaligen RIAS-Gelände ent-

stehen soll, im Bebauungsplanverfahren. Bereits im Bau sind 638 Wohneinheiten auf dem Grundstück des ehemaligen Spaßbades „Blub“. Beide Projekte liegen im Ortsteil Britz. Ein neues Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten entsteht direkt am Stadtrand in Buckow. Der erste Bauabschnitt soll 2024 fertiggestellt werden. ■



+249

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Direkt ans Tempelhofer Feld grenzt der Schillerkiez. Die Bereiche zur größten Freifläche Berlins hin erhalten barrierefreie Zugänge und neue Freizeitangebote.“



36,3

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



17,4

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Fritz-Erler-Allee/ Käthe-Dorsch-Ring

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Gropiusstadt**
Straße: **Fritz-Erler-Allee/
Käthe-Dorsch-Ring**
Wohneinheiten: **44**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© B&O Bau- und Gebäudetechnik



Alt-Britz 107

Bauherr: **STADT UND LAND**
Ortsteil: **Britz**
Straße: **Alt-Britz 107**
Wohneinheiten: **36**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© Arge ZRS Architekten GvA mbH und
Bruno Fioretti Marquez GmbH



Pankow

Demografisch an der Spitze, hohe Wachstumsraten, Quartierspläne, die eine dichtere und höhere Bebauung vorsehen: Deutlich mehr Wohnraum muss mit klimagerechter Stadtentwicklung zusammengebracht werden.

Mit über 420.000 Einwohnern leben in Pankow die meisten Personen im Vergleich zu allen anderen Berliner Bezirken. Bis zum Jahr 2040 wird für den Nordosten mit einem Plus von 37.000 Bewohnern zudem das stärkste Wachstum prognostiziert. Im flächenbezogen zweitgrößten Bezirk können Potenziale für dringend nötigen Wohnungsneubau genutzt werden. Rund 25.000 Wohneinheiten sind in Planung, wenngleich sehr unterschiedlich auf die 13 Ortsteile verteilt.

Am dichtesten bebaut ist Prenzlauer Berg mit über 15.000 Einwohnern pro Quadratkilometer. Die Straßenzüge sind im 19. Jahrhundert als Berliner Stadterweiterung angelegt worden, bis heute dominieren dort Gründerzeithäuser. Der Ortsteil Pankow, wo gut 11.600 Einwohner pro Quadratkilometer leben, hat sich nach der

Eingemeindung 1920 als Berliner Bezirk seinen eigenständigen, kleinstädtischen Charakter bewahrt – bis heute. Auf dem Areal eines ehemaligen Rangierbahnhofs wird derzeit das gemischte Quartier „Pankower Tor“ entwickelt. Dort sind rund 193.000 Quadratmeter Geschossfläche für Wohnungen vorgesehen. Zum überarbeiteten Bebauungsplanentwurf kann die Öffentlichkeit voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2023 erneut Stellung nehmen. Kleinstädtischen Charme weist auch der Ortsteil Weißensee auf, wo die urbane Dichte mit weniger als 7.100 Einwohnern pro Quadratkilometer geringer ist.

Wesentlich dünner besiedelt und bislang stark von grünen Freiflächen geprägt, sind die Ortsteile zum Stadtrand hin. Dort werden nun umfangreiche Projekte angegangen, auch große



25.060

Plätze in Kindertageseinrichtungen

3.164

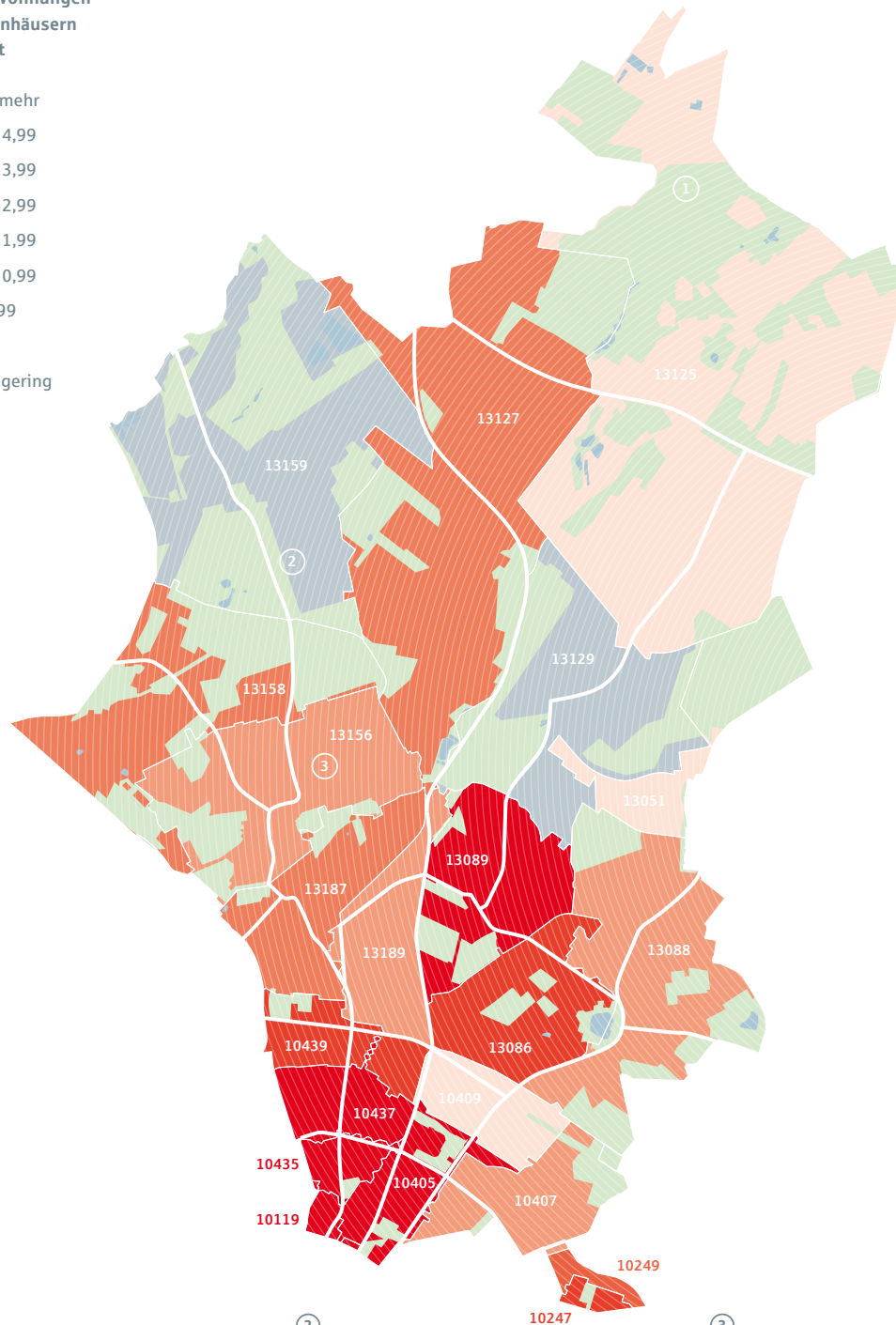
Fahrraddiebstähle in 2022

198

Wasserfläche in ha

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Bucher Forst

Hier ist Berlin fast am Ende, denn Buch ist der nördlichste Teil von Berlin. Von den 1.100 Hektar Fläche gehören ca. 600 Hektar zu Berlin und ca. 500 Hektar zu Brandenburg. Buch ist von klassischem Hochwald umgeben, der etwa 250 Hektar groß ist. Vor allem die großflächigen Wälder und Forsten prägen das Landschaftsbild des Naturparks. Hinzu kommen zahlreiche Seen, Moore und fast unberührte Fließtäler.

②

Blankenfelde

Blankenfelde ist das letzte Dorf auf Berliner Stadtgebiet, das rundherum von Feldern umgeben ist und immer beliebter für Menschen wird, die sich dem hektischen Treiben der Stadt entziehen möchten. Der zentrale Dorfkern und die im Jahr 1406 erbaute Dorfkirche laden zum erholsamen Verweilen ein. Besonders für junge Familien und Naturliebhaber ist Blankenfelde ein kleines Paradies.

③

Herthaplatz

Am Herthaplatz sowie an der Wackenbergr- und Grumbkowstraße sind neue schöne Wohnungen entstanden, die insbesondere jungen Familien ein neues Zuhause geben. Fußläufig vom Barockschloss Schönhausen, der Schönholzer Heide und dem Brosepark entfernt, ist hier die Lebensqualität besonders hoch. Jeder Anwohner findet früher oder später in einem dieser schön begrünten Parks seinen individuellen Lieblingsplatz.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10405	261	16,46	(19)	6,23	(122)	26,65	(28)	66,0	(62)	1.086	(22)	3.827	(54)
10407	204	11,60	(105)	5,90	(138)	26,05	(36)	60,7	(128)	704	(108)	3.367	(110)
10409	130	7,02	(177)	5,33	(176)	20,47	(112)	56,0	(169)	393	(180)	3.084	(157)
10435	133	17,88	(7)	6,45	(109)	27,55	(13)	67,7	(45)	1.210	(14)	3.566	(86)
10437	223	16,00	(20)	7,85	(35)	25,80	(41)	64,0	(88)	1.024	(30)	3.199	(137)
10439	227	14,15	(45)	6,55	(93)	25,88	(38)	62,0	(109)	877	(58)	3.163	(147)
13086	241	14,00	(48)	7,50	(50)	22,01	(81)	63,4	(95)	888	(55)	3.324	(119)
13088	156	11,86	(98)	7,52	(48)	20,00	(116)	71,3	(23)	845	(75)	3.450	(96)
13089	84	15,42	(30)	8,20	(25)	20,06	(114)	58,1	(158)	895	(53)	4.051	(35)
13125	353	8,72	(158)	5,50	(165)	14,50	(170)	60,8	(125)	530	(157)	4.126	(31)
13127	209	12,00	(92)	8,32	(24)	20,85	(100)	70,9	(26)	851	(72)	4.079	(33)
13129	7	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.351	(23)
13156	255	11,56	(106)	6,96	(76)	19,89	(123)	71,0	(24)	821	(81)	3.997	(40)
13158	120	12,16	(89)	7,33	(58)	20,02	(115)	70,3	(28)	855	(68)	3.989	(41)
13159	2	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.600	(79)
13187	241	12,25	(85)	6,33	(117)	25,03	(49)	67,0	(51)	821	(82)	3.375	(109)
13189	150	11,68	(102)	5,80	(145)	23,48	(67)	63,0	(98)	736	(103)	3.147	(149)
Bezirk	2.996	12,44		6,12		24,29		65,0		808		3.553	
Berlin	26.436	11,50		5,96		23,91		62,9		723		3.508	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Der Bezirk Pankow ist mit über 400.000 Bewohnern eine eigene Großstadt und die Bevölkerung wird weiter anwachsen – die Aktivierung von Neubaupotenzialen ist das Gebot der Stunde.“



+9.787

Wohnungszuwachs
2016–2021

Quartiersentwicklungen. Fünf Flächen für Wohnungsbau und Gewerbe befinden sich in der Zuständigkeit der Senatsverwaltung, sieben Flächen für Wohnungsbau liegen hingegen in der Verantwortung des Bezirks. In einigen Fällen wird derzeit über die Höhe und Dichte der künftigen Bebauung debattiert.

So hat der Senat für ein geplantes Stadtviertel im Ortsteil Karow das Verfahren vom Bezirk an

sich gezogen und als neues Ziel verkündet: Dort sollen nun bis zu 4.800 neue Wohnungen entstehen statt 3.200, wie ursprünglich geplant. Dies will man durch höhere und dichtere Bebauung erreichen. Kontrovers diskutiert wird hierbei, inwiefern sich zwei Ziele miteinander vereinbaren lassen: neuen Wohnraum zu schaffen und zugleich die Stadt gegenüber dem Klimawandel resilient zu machen. ■



+314

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Ehrgeizige Neubaupläne samt Verkehrswende: Um die neuen Quartiere an die Stadt anzubinden, sollen in Pankow zwei neue Straßenbahnlinien gebaut werden.“



40,5

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



14,8

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Idunastraße / Neukirchstraße

Entwickler: **GESOBAU**
Ortsteil: **Heinersdorf**
Straße: **Idunastraße 11/ Neukirchstraße 63**
Wohneinheiten: **424**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH



Pank Side

Entwickler: **Ten Brinke**
Ortsteil: **Pankow**
Straße: **Schloßallee 9–10**
Wohneinheiten: **45**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **Ø 6.652**

© Ten Brinke



Reinickendorf

Die Ortsteile am Stadtrand sind dörflich geprägt. Größere neue Wohnquartiere sollen in Tegel und Wittenau durch Umwandlungen entstehen. Das Märkische Viertel erhält eine neue Infrastruktur.

Das größte Stadtentwicklungsprojekt des Bezirks ist schon seit Jahren Thema und wird es noch eine Weile bleiben: Erste Bauarbeiten am ehemaligen Flughafen Tegel für eine umfassende Transformation sind im Gange. Die Schließung des Airports im Jahr 2020 hat sich auf die bestehenden Wohngebiete im Umfeld positiv ausgewirkt. Das gilt nicht nur für das Ende der Lärmbelastung. Wissenschaftler der Humboldt-Universität veröffentlichten Ende 2022 eine Studie zur Ultrafeinstaubbelastung in Tegel: Auch diese hat sich seitdem deutlich reduziert. Das Bauensemble des Flughafens ist zwischen 1965 und 1975 nach einem einheitlichen architektonischen Konzept gebaut worden und soll im Rahmen des Umnutzungskonzepts auch künftig bestehen bleiben.

Im alten Hauptgebäude wird ein Forschungscampus Platz finden, daneben ein Gewerbegebiet und ein Wohnviertel. Über 5.000 Wohnungen für

mehr als 10.000 Menschen sind geplant, dazu Einrichtungen wie Schulen, Kitas, Sportanlagen und Einkaufsmöglichkeiten. Etwas kleiner wird hingegen im Ziekowkiez gebaut, der an der Grenze der Ortsteile Tegel und Borsigwalde liegt. Von ursprünglich 600 geplanten Wohnungen werden nach Anwohnerprotesten nur 450 realisiert.

Ein weiteres Wohnquartier entsteht in den kommenden Jahren auf dem Gelände der Karl-Bonhoeffer-Nervenklinik im Ortsteil Wittenau. Das städtebauliche Werkstattverfahren zur Qualifizierung des Städtebaus startete Ende 2022. Auf dem 45 Hektar großen Gelände soll ein autofreies Wohnquartier mit rund 600 Wohnungen für etwa 1.200 Menschen errichtet werden. Potenzial für Neubau bieten auch ehemals militärisch genutzte Flächen. Reinickendorf gehörte nach dem Kriegsende zur französischen Zone Westberlins. Ebenfalls in Wittenau, wo früher französische



11.454

Plätze in Kindertageseinrichtungen

818

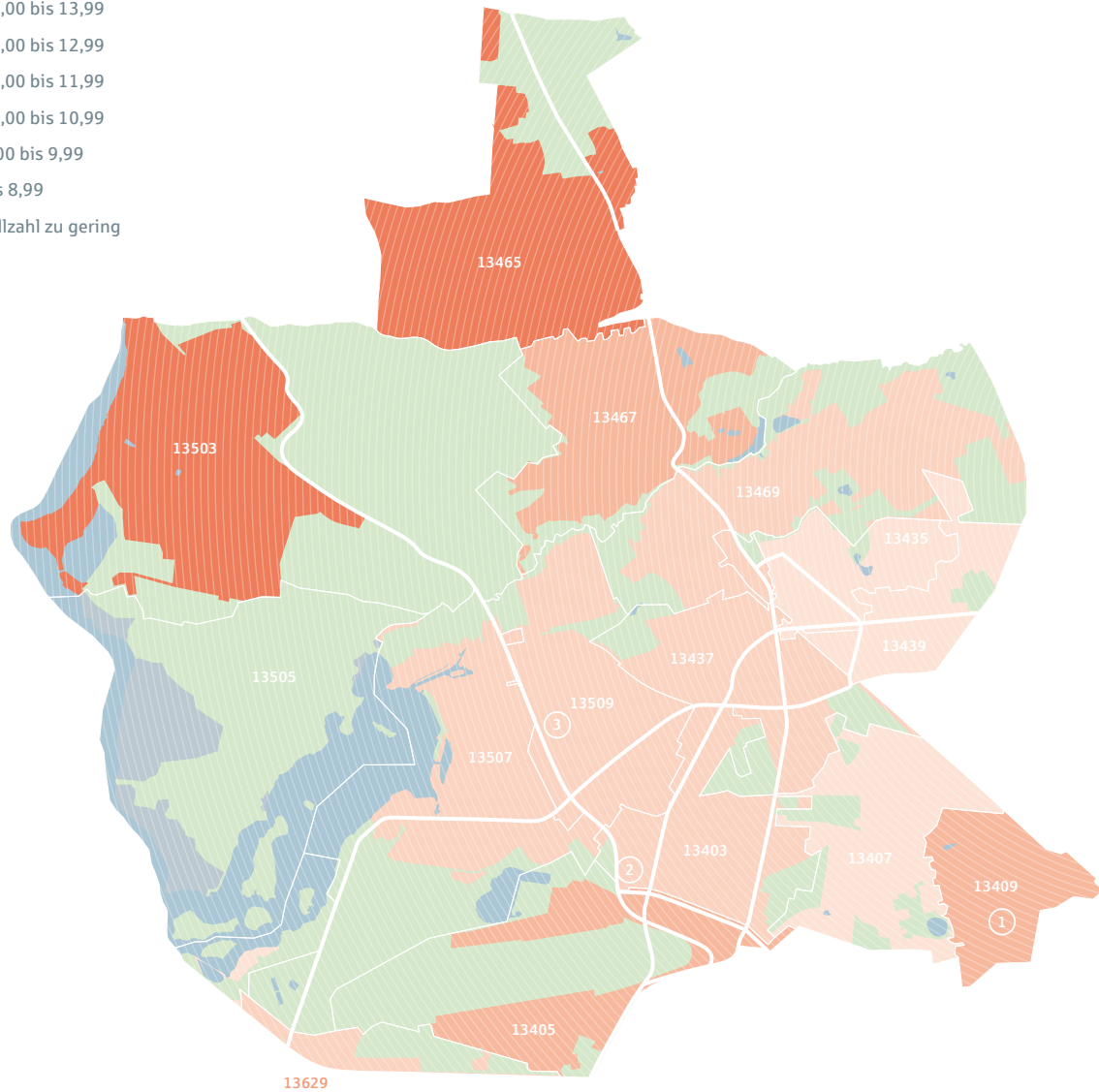
Fahrraddiebstähle in 2022

700

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Hausotterplatz

Besonders schön ist die 1897 in märkischer Backsteingotik gebaute Grundschule am Hausotterplatz mit dem sich anschließenden Lehrerwohnhaus inkl. Turnhalle in der Hoppestraße. Wunderbar wurden Baulücken geschlossen und die Siedlung besticht durch einen bunten Architekturmix und großzügige Innenhöfe. Sehr interessant sind die runden oder eckigen Balkone, die schönen Dachterrassen und wuchtigen Erker.

②

Klixstraße

Rund um die Klixstraße stehen viele schöne Altbauten aus der Gründerzeit und den 1920er-Jahren. Die offenen und sehr begrünten Innenhöfe sind eine schöne Ergänzung zu dem grünen Umfeld. Die kleinen Kiezbewohner können sich auf dem Bolzplatz an der „Klixarena“ austoben. In der Antonienstraße sind seit den 1990er-Jahren viele interessante Neubauten mit sehr bunten Fassaden entstanden.

③

Borsigwalde

Borsigwalde wurde Ende des 19. Jahrhunderts für die Angestellten und Arbeiter der Borsigwerke errichtet. In der niedlichen Werksiedlung zwischen Schubart-, Conrad- und Räuschstraße wurden hauptsächlich zwei- bis dreistöckige Wohnhäuser im gotisch-barocken Stil errichtet. Jedes Haus verfügte über einen kleinen Garten. Besonders schön sind die roten Backsteinfassaden sowie die Fachwerkgiebel.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
13403	199	9,82 (143)	5,54 (162)	19,60 (125)	60,7 (127)	596 (145)	2.941 (170)
13405	34	10,98 (121)	5,34 (175)	20,00 (116)	61,4 (116)	674 (123)	3.179 (142)
13407	167	8,82 (157)	5,97 (134)	18,01 (141)	56,4 (167)	497 (160)	2.955 (169)
13409	281	10,02 (135)	7,14 (65)	18,42 (137)	59,6 (145)	597 (144)	2.977 (167)
13435	120	6,62 (184)	5,42 (168)	12,12 (183)	57,3 (164)	379 (181)	3.398 (108)
13437	70	9,78 (145)	6,50 (94)	15,29 (165)	57,9 (159)	567 (151)	3.317 (120)
13439	73	6,18 (186)	5,33 (176)	9,27 (186)	64,3 (85)	398 (179)	3.444 (98)
13465	64	12,00 (92)	8,75 (14)	15,80 (163)	73,0 (19)	876 (59)	5.010 (3)
13467	89	10,88 (122)	7,41 (54)	17,95 (145)	74,0 (17)	805 (86)	4.714 (11)
13469	171	9,18 (153)	5,44 (167)	19,00 (132)	71,5 (22)	657 (129)	3.834 (50)
13503	48	12,34 (83)	7,60 (43)	20,63 (108)	75,2 (13)	928 (42)	4.641 (12)
13505	23	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	n/a n/a	4.865 (7)
13507	266	9,90 (141)	5,66 (157)	21,36 (93)	59,1 (146)	585 (148)	3.624 (77)
13509	114	9,06 (156)	5,88 (139)	16,80 (156)	53,9 (181)	488 (162)	3.127 (153)
Bezirk	1.719	9,66	5,57	18,50	61,2	591	3.566
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Neue Pläne im Senat: Das Märkische Viertel könnte durch die Verlängerung der Tramlinie M1 ans Stadtzentrum angebunden werden, über Prenzlauer Berg bis Mitte.“



+2.670

Wohnungszuwachs
2016–2021

Streitkräfte untergebracht waren, sollen in einem ersten Abschnitt rund 320 neue Wohnungen entstehen, 140 davon bis 2024. Mitte Oktober wurde der Grundstein für das Projekt gelegt.

Mit über 12.600 Einwohnern pro Quadratkilometer ist das Märkische Viertel der mit Abstand am dichtesten besiedelte Ortsteil Reinickendorfs. Statt Wohnungsneubau stehen in der von 1963

bis 1974 gebauten Großsiedlung Fragen der Infrastruktur im Vordergrund. Das Zentrum wird derzeit modernisiert, unter anderem entsteht dort eine neue Einkaufspassage, die 2023 eröffnet werden soll. 330 neue Wohnungen sind in diesem Projekt aber ebenfalls noch mit eingeplant, darunter Einheiten für altersbetreutes Wohnen. ■



-809

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Nicht nur am ehemaligen Flughafen in Tegel stehen die Zeichen auf Veränderung.“



39,5

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



23,1

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Cité Foch Nord

Entwickler: Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Ortsteil: Wittenau
Straße: Rue Montesquieu
Wohneinheiten: ca. 320 (1. BA)
Nutzungsart: Miete (Wohnungsfürsorge des Bundes)
Mietpreis €/m²: bis 10,00

© GOLDBECK



Neue Holländerhöfe

Entwickler: Hanseatische Immobilien Treuhand
Ortsteil: Reinickendorf
Straße: Holländerstraße 36
Wohneinheiten: 110
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: z. B. 6.440–7.740

© hit.-Unternehmensgruppe



Spandau

Vor allem im Süden des Bezirks haben die Ortsteile dörflichen Charakter, mit viel Grün und beschaulichen Wasserlagen. Eine starke Dynamik im Baugeschehen zeigt sich im Norden und Westen.



Zwischen dem Großteil des Bezirks und den östlich davon gelegenen Teilen Berlins erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung die Havel. Diese geografische Barriere hat wohl dazu beigetragen, dass Spandau bis heute ein ausgeprägtes Bewusstsein der Eigenständigkeit gegenüber der Hauptstadt nachgesagt wird. Doch die Strukturen dort sind anderen Bereichen am Rande der Hauptstadt recht ähnlich: Im Ortsteil Spandau kündigt die Altstadt von den historischen, urbanen Wurzeln – wie auch in Köpenick und Pankow. Großsiedlungen aus der Nachkriegszeit finden sich im Bezirk ebenso – wie auch im Märkischen Viertel, in Gropiusstadt und Marzahn. An den nördlichen Ufern der Havel, im Bereich der Spreemündung und westlich davon, prägen Industrie und Gewerbe den Stadtraum. Weitenteils sind die neun Ortsteile des Bezirks hingegen vor allem durch ruhige, grüne Lagen geprägt.

Die größten Wohnungsbauprojekte befinden sich in den dichter besiedelten und städtischer geprägten Bereichen des Bezirks, teils werden hierfür ehemalige Industrieareale umgenutzt. An beiden Havelufern nördlich der Altstadt und der Zitadelle befindet sich das Entwicklungsgebiet Wasserstadt Oberhavel. Es erstreckt sich in den Ortsteilen Hakenfelde und Haselhorst auf einer Fläche von rund 206 Hektar und umfasst nahezu 13.000 neue Wohnungen.

In Haselhorst am östlichen Ufer wird ein komplett neuer Stadtteil von zwei landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften errichtet. Neben Mietwohnungen sind dort auch Gewerbe- und Einzelhandelsflächen sowie eine Kita vorgesehen. In wenigen Jahren sollen dort rund 2.500 Wohnungen für etwa 6.000 Bewohnerinnen und Bewohner bezugsfertig sein. Im Zuge der Wohnungsbauentwicklung in Hakenfelde wird eine

11.662

Plätze in Kindertageseinrichtungen

676

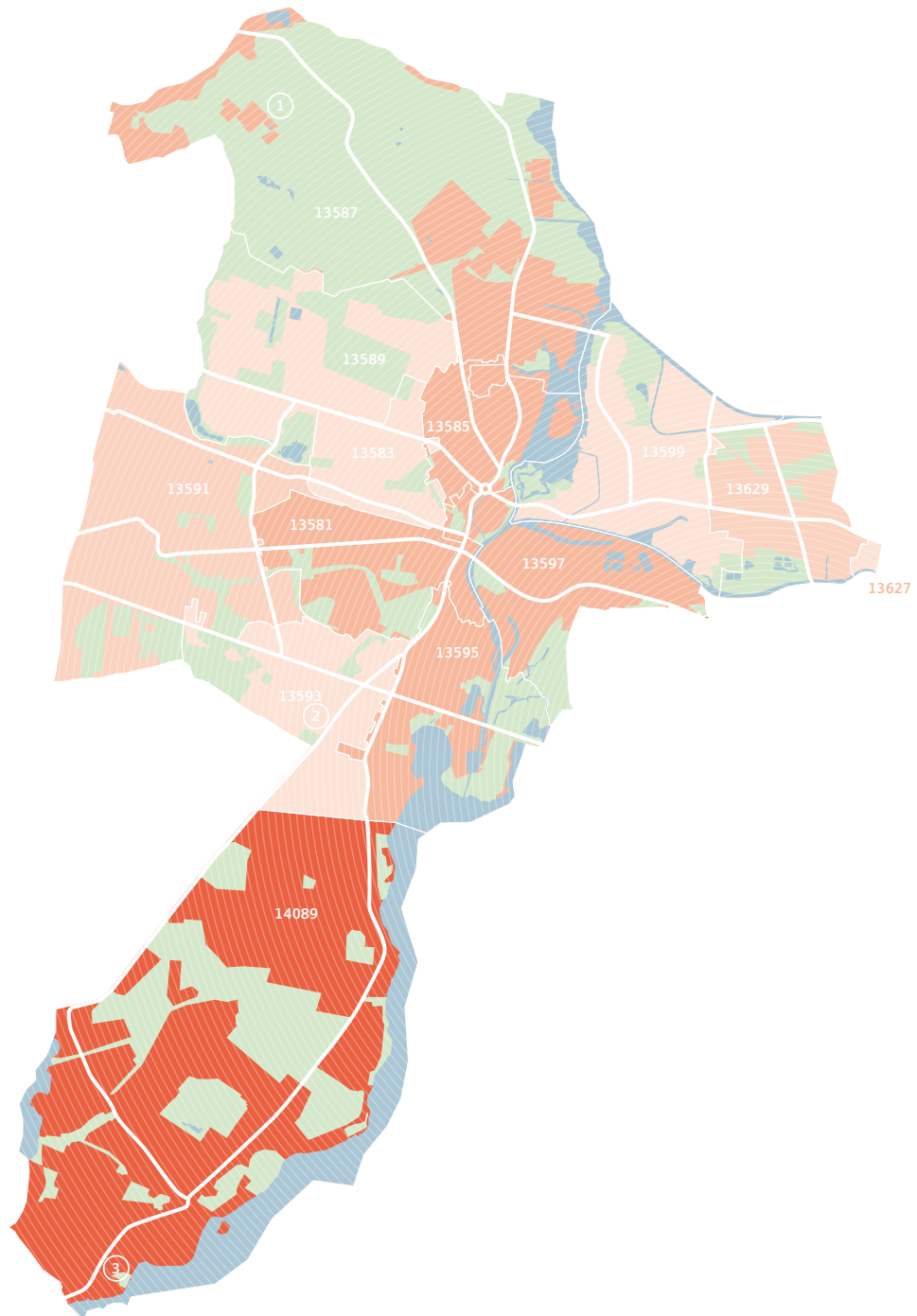
Fahrraddiebstähle in 2022

859

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Hakenfelde Nord

In Hakenfelde ist der schöne Spandauer Forst zu Hause, eines der größten Waldgebiete Berlins. Der dort ansässige „Eiskeller“ ist der kälteste Ort in Berlin, hier ist es bis zu 10 Grad kälter als in der Stadt. Im Neubaugebiet der „Wasserstadt Spandau“ ist in den vergangenen Jahrzehnten direkt an der Havel neuer und günstiger Wohnraum entstanden. Bekannt ist die JVA Hakenfelde, wo u. a. Egon Krenz und Graciano Rocchigiani einsaßen.

②

Maulbeerallee

Die Maulbeerallee, abgehend vom Magistratsweg, bildet den Anfang des ehemaligen Neubaugebietes der Heerstraße Nord. Mit seinen bunten Hochhäusern konnte hier günstigster Wohnraum für alle geschaffen werden. Im Gegensatz zu anderen Stadtteilen, wo die Mieten teilweise explodieren, sind die Wohnpreise sehr moderat geblieben. Vielleicht nicht der hipste Bezirk von Berlin, dafür aber sehr offen und direkt.

③

Kafkastraße

Die nach dem bedeutenden Schriftsteller Franz Kafka benannte Straße liegt unweit der Havel mit einem schönen Blick auf die herrliche Pfaueninsel. An der Grenze zu Brandenburg gelegen, ist die Wohnqualität aufgrund der sehr großen Natur- und Wasserverbundenheit besonders für junge Familien ein Traum. Abseits vom Hauptstadtturbel sind Ruhe und Abgeschiedenheit der Trumpf dieses Viertel.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
13581	131	10,33	(129)	6,25	(120)	18,00	(142)	64,1	(86)	662	(127)	3.330	(117)
13583	231	7,28	(173)	5,35	(174)	12,99	(180)	60,0	(134)	437	(172)	2.939	(171)
13585	343	10,69	(124)	6,82	(84)	19,99	(122)	65,3	(67)	698	(113)	2.897	(173)
13587	299	10,85	(123)	6,50	(94)	18,40	(138)	64,5	(82)	700	(111)	3.222	(134)
13589	161	6,62	(183)	5,32	(178)	13,00	(179)	63,5	(93)	421	(177)	3.412	(105)
13591	181	9,55	(149)	5,69	(154)	16,67	(157)	62,8	(100)	600	(143)	3.852	(48)
13593	393	6,92	(178)	5,25	(180)	11,00	(184)	64,7	(78)	448	(169)	3.410	(106)
13595	245	10,46	(127)	5,85	(142)	19,37	(129)	62,3	(106)	651	(130)	3.238	(129)
13597	96	10,00	(137)	6,18	(124)	16,99	(154)	64,4	(84)	644	(134)	3.173	(144)
13599	363	7,69	(166)	6,50	(94)	14,90	(168)	55,3	(174)	425	(176)	3.076	(158)
13629	128	9,12	(155)	6,93	(78)	22,24	(78)	61,7	(114)	563	(153)	2.744	(180)
14089	50	13,57	(56)	7,15	(64)	20,67	(107)	71,9	(21)	976	(38)	4.971	(4)
Bezirk	2.621	8,66		5,49		18,00		63,0		545		3.367	
Berlin	26.436	11,50		5,96		23,91		62,9		723		3.508	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Insel Gartenfeld: Die 59 Hektar große Industriebrache hat großes Potenzial für Wohnungsbau, muss aber über die umliegenden Kanäle an den Verkehr angebunden werden. Über 7.000 neue Einwohner könnten hier zukünftig leben.“



+4.759

Wohnungszuwachs
2016–2021

vierzügige Grundschule erforderlich, sie soll zum Schuljahr 2023/24 eröffnen.

Die historischen Speicher im Süden der Wasserstadt werden seit 2016 saniert und zu Wohnzwecken umgenutzt. In Zusammenhang mit der Entstehung von weiteren Neubauten sind im Quartier Parkstraße Nord in den nächsten Jahren über 600 Wohnungen geplant. Zu den größten Berliner Entwicklungsprojekten der

kommenden Jahre zählt in Berlin „Siemensstadt Square“. Raum für Wohnen, Arbeiten und Forschen: Auf 70 Hektar soll das Stadtviertel im Osten des Bezirks entstehen. Hierfür wird eine alte S-Bahnstrecke samt Bahnhof reaktiviert. Am Saatwinkler Damm befinden sich bereits fast 1.000 Wohneinheiten im Bau, Gewerbeflächen und eine Kita sind ebenfalls eingeplant. ■



-574

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Die lang ersehnte Verlängerung der U-Bahnlinie 7 über die Wilhelmstadt zur Heerstraße Nord wurde kapazitätsbedingt erst einmal hinten angestellt.“



38,1

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



21,0

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Parkstraße

Bauherrin: **WBM**
Ortsteil: **Spandau**
Straße: **Parkstraße 44–46**
Wohneinheiten: **40**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© wiechers beck Gesellschaft von Architekten mbH



Halske Sonnengärten

Entwickler: **BUWOG**
Ortsteil: **Siemensstadt**
Straße: **Saatwinkler Damm 185–235**
Wohneinheiten: **rd. 1.000**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **n/a**

© BUWOG



Steglitz-Zehlendorf

Der gutbürgerliche Südwesten Berlins punktet nicht zuletzt mit seinen Naherholungsqualitäten. Demografisch altert der Bezirk und wächst nur langsam. Gebaut wird vor allem in den östlichen Ortsteilen.

Von urbaner Dichte rund um die Shoppingadressen in der Schloßstraße bis zu idyllischen Lagen an See- und Havelufern ist es im Südwesten Berlins nicht weit. Natur, Kultur und Freizeitvergnügen liegen dort dicht beieinander. Orte wie Wannsee, Grunewald, Pfaueninsel und Botanischer Garten machen den Bezirk zum häufig frequentierten Ausflugsziel. Die Freie Universität zieht Studierende und Forschende an. Steglitz-Zehlendorf gilt als bürgerlicher und wohlhabender Bezirk, was sich auch demografisch niederschlägt. Die stärksten Alterskohorten sind die 40- bis 60-Jährigen, gefolgt von Personen ab 65 Jahren. Dieser demografische Umstand in Verbindung mit den berlinweit vergleichsweise hohen Miet- und Kaufpreisen mag erklären, dass die kleinräumige Bevölkerungsprognose 2021 bis 2040 für Berlin und die Bezirke mit Blick auf Steglitz-Zehlendorf die geringste absolute und relative

Zunahme ausweist: ein Plus von lediglich 1.900 Personen, was einem Wachstum von 0,6 Prozent entspricht.

So ist das Bild der umfangreichen Bauprojekte und Quartiersentwicklungen in Steglitz-Zehlendorf auch überschaubarer als in anderen Bezirken. Doch auch im Südwesten wird auf die enorme Nachfrage nach Wohnraum reagiert. Im großen Stil geschieht dies in Lichterfelde Süd. Dort soll noch 2023 mit dem Bau von mehr als 2.500 Wohnungen begonnen werden. In dem neuen Quartier sind emissionsarme Mobilitätsangebote ebenso vorgesehen wie eine klimaneutrale, lokale Energieversorgung. Bis zu 6.000 Menschen sollen dort künftig leben. An der südlichen Stadtgrenze, zum Bezirk Tempelhof-Schöneberg hin, wird eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft am Lichterfelder Ring 350 Mietwohnungen errichten. Mit einem Baubeginn ist in diesem



13.291

Plätze in Kindertageseinrichtungen

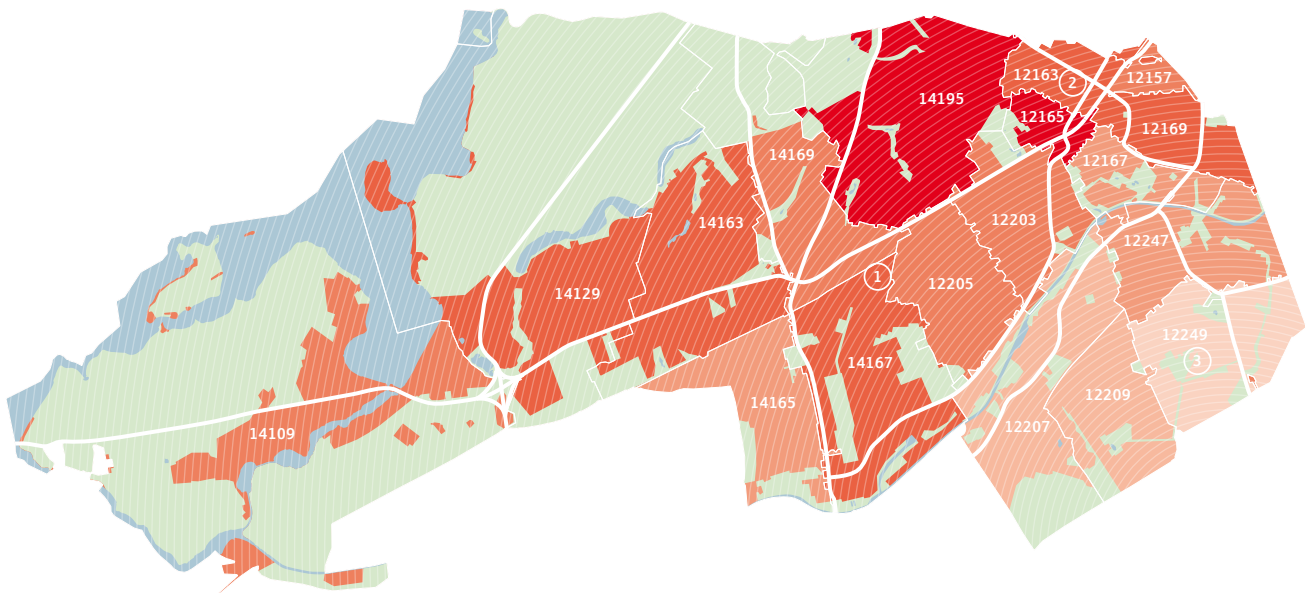
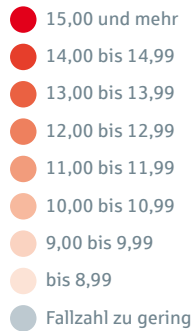
1.409

Fahrraddiebstähle in 2022

1.119

Wasserfläche in ha

**Kaltmiete für Wohnungen
in Mehrfamilienhäusern
in €/m²/Monat**



①

Mittelstraße

Die Mittelstraße verläuft von der Klingsorstraße direkt zum S- und U-Bahnhof Rathaus Steglitz. Hier findet sich der typische Mix aus Ein- und Mehrfamilienhäusern. Besonders in der Breiten Straße sind schöne Neubauten entstanden. Man lebt genau richtig zwischen dem sehr schönen Stadtpark Steglitz, wo jeder seine persönliche Oase findet, und der aufregenden Schloßstraße, die keine Wünsche offenlässt.

②

Feuerbachstraße

Die Feuerbachstraße zusammen mit der Lauenburger- und Bismarckstraße ist ein Hauptverkehrsknotenpunkt von Berlin. Dieser sehr dicht besiedelte Teil von Steglitz findet mit dem Gartendenkmal am Lauenburger Platz sein absolutes Highlight. Der Anfang des 20. Jahrhunderts entstandene Park verfügt über eine sehr schöne Teichanlage und Uferpromenade, die zum Verweilen und Erholen einlädt.

③

Lankwitz Süd

Die durch seine schönen Doppel- und Einzelhäuschen geprägte architektonische Bebauung und die grüne Umgebung machen das gutbürgerliche Lankwitz Süd zu einem liebenswerten Viertel. Die denkmalgeschützten Kreuz- und Luther-Friedhöfe mit ihren schönen Eingangstoren verbreiten eine passende und wohlthuende Ruhe. Hier lebt es sich in einer besonders entspannten und moderaten Atmosphäre.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12163	131	13,01	(70)	8,33	(22)	20,00	(116)	70,2	(29)	913	(48)	3.579	(84)
12165	43	16,91	(13)	9,06	(9)	24,55	(57)	63,3	(96)	1.071	(24)	3.830	(52)
12167	103	11,45	(111)	7,58	(44)	17,00	(153)	60,0	(134)	687	(119)	3.343	(113)
12169	66	13,39	(62)	8,00	(27)	21,32	(94)	60,5	(130)	810	(84)	3.362	(111)
12203	127	12,00	(92)	7,25	(60)	22,31	(75)	67,0	(51)	804	(87)	3.759	(60)
12205	63	12,37	(82)	8,67	(15)	21,74	(87)	75,0	(14)	928	(43)	4.739	(9)
12207	186	10,33	(130)	5,97	(134)	19,00	(132)	67,1	(49)	693	(116)	3.652	(71)
12209	80	10,66	(125)	6,50	(94)	18,21	(139)	64,8	(75)	691	(117)	4.365	(22)
12247	110	11,51	(109)	7,07	(68)	20,00	(116)	60,9	(123)	701	(109)	3.655	(70)
12249	109	9,50	(151)	5,98	(133)	20,00	(116)	65,0	(69)	618	(140)	3.647	(74)
14109	58	12,80	(75)	5,96	(137)	20,50	(111)	67,5	(46)	864	(66)	4.894	(5)
14129	67	13,50	(57)	6,99	(75)	23,21	(69)	81,3	(6)	1.098	(19)	5.253	(2)
14163	63	13,85	(52)	9,50	(5)	24,55	(57)	94,0	(2)	1.302	(6)	4.722	(10)
14165	77	11,50	(110)	7,62	(42)	18,75	(134)	65,0	(69)	748	(97)	4.046	(39)
14167	116	13,20	(66)	8,00	(27)	20,69	(105)	70,0	(30)	924	(46)	4.842	(8)
14169	73	12,50	(78)	7,27	(59)	23,75	(66)	61,0	(121)	763	(94)	4.226	(27)
14195	91	15,64	(26)	9,13	(8)	24,58	(55)	80,0	(7)	1.251	(12)	5.398	(1)
Bezirk	1.563	12,22		6,99		21,88		67,5		825		4.101	
Berlin	26.436	11,50		5,96		23,91		62,9		723		3.508	

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„In Steglitz-Zehlendorf findet sich eine der beiden aktuell konkret projektierten U-Bahnverlängerungen Berlins – die U3 soll zukünftig bis zum S-Bahnhof Mexikoplatz fahren.“



+2.532

Wohnungszuwachs
2016–2021

Jahr oder ab 2024 zu rechnen, da noch mehrere Verfahrensstufen der Bauleitplanung ausstehen.

An der Lessingstraße befindet sich ein Projekt im Bau, das auf den ersten Blick weniger aufgrund seiner quantitativen Dimension ins Auge fällt als wegen der technischen Lösung, die für Berlin wegweisend sein kann. Eine Baugenossenschaft

stockt dort ihre Gebäude auf, um so 110 neue Wohnungen zu schaffen. Diese Form der Nachverdichtung ist bei vielen Objekten im eher flach bebauten Berlin möglich – ohne dass dafür weitere Flächen versiegelt werden. In anderen Bezirken gibt es ähnliche Projekte, die jedoch nicht so viele neue Wohnungen auf einen Schlag schaffen. ■



-1.397

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Anbindung des neuen Quartiers: Vom Lichterfelder Ring ist der nächste S-Bahnhof rund zwei Kilometer entfernt. Mehrere Buslinien sollen Abhilfe schaffen.“



46,5

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



25,4

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Fischerhüttenstraße

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Zehlendorf**
Straße: **Fischerhüttenstraße/ Sven-Hedin-Straße 72–78**
Wohneinheiten: **130**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**
© BRH Generalplaner GmbH, Allgemeine Bauträgergesellschaft (ABG)



Mudrastraße

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Lankwitz**
Straße: **Mudrastr. 7–11, Malteserstr. 60–64, Emmichstr. 2–4A**
Wohneinheiten: **182**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**
© Bollinger + Fehlig Architekten GmbH BDA, Bernrieder . Sieweke Lagemann . Architekten BDA GmbH



Tempelhof-Schöneberg

In zentralen Lagen zeigt der Bezirk Facetten von urbaner Verdichtung bis zur enormen Freifläche. Neubaupotenziale werden zwischen bestehenden Wohngebieten auf ehemaligen Bahnhöfen erschlossen.



Der Bezirk erstreckt sich, wie einige andere auch, vom Zentrum der Hauptstadt bis an die Grenze zu Brandenburg. Doch schon in den zentralen Lagen überrascht hier die Vielfalt der Stadträume. Im Norden des Ortsteils Schöneberg befindet sich etwa der Wittenbergplatz mit dem weltberühmten Kaufhaus KaDeWe. Die Straßen rund um den nahegelegenen Nollendorfplatz sind für das queere (Nacht-)Leben bekannt. In diesen beiden Quartieren, integrale und prägende Bestandteile der City West, entfalten sich auf engem Raum die Facetten der Metropole. Enorme Weiten tun sich hingegen im nördlichen Bereich des Ortsteils Tempelhof auf.

Direkt an Kreuzberg und Neukölln angrenzend erstreckt sich in zentraler Lage auf einer Fläche von 55 Hektar das Tempelhofer Feld. Wer hier spazieren geht, bekommt schnell das Gefühl, sich weit außerhalb der Stadt zu befinden.

Ein Volksentscheid ergab im Jahr 2014, dass diese Fläche nicht bebaut werden soll. Seitdem kursieren zwar immer wieder neue Ideen, wie zumindest am Rand des Areals unter anderem Wohnraum in großem Umfang geschaffen werden könnte. Doch eine Realisierung wird auf sich warten lassen. Potenziale für Wohnungsbau finden sich noch in anderen Bereichen des Bezirks, wo bereits zur Tat geschritten wird.

Mit der „Neuen Mitte Tempelhof“ nimmt bis 2035 ein künftiges Stadtquartier Form an. Rund um das alte Rathaus Tempelhof entstehen 500 Wohneinheiten, ein Kultur- und Bildungshaus, eine Rathäuserweiterung, ein neues Stadtbad, eine neue Polizeistation sowie diverse soziale Einrichtungen. Ebenfalls im Ortsteil Tempelhof soll noch ein weiteres Viertel gebaut werden. Geplant sind auf der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs Mariendorf, direkt an der Grenze zum

16.549

Plätze in Kindertageseinrichtungen

2.011

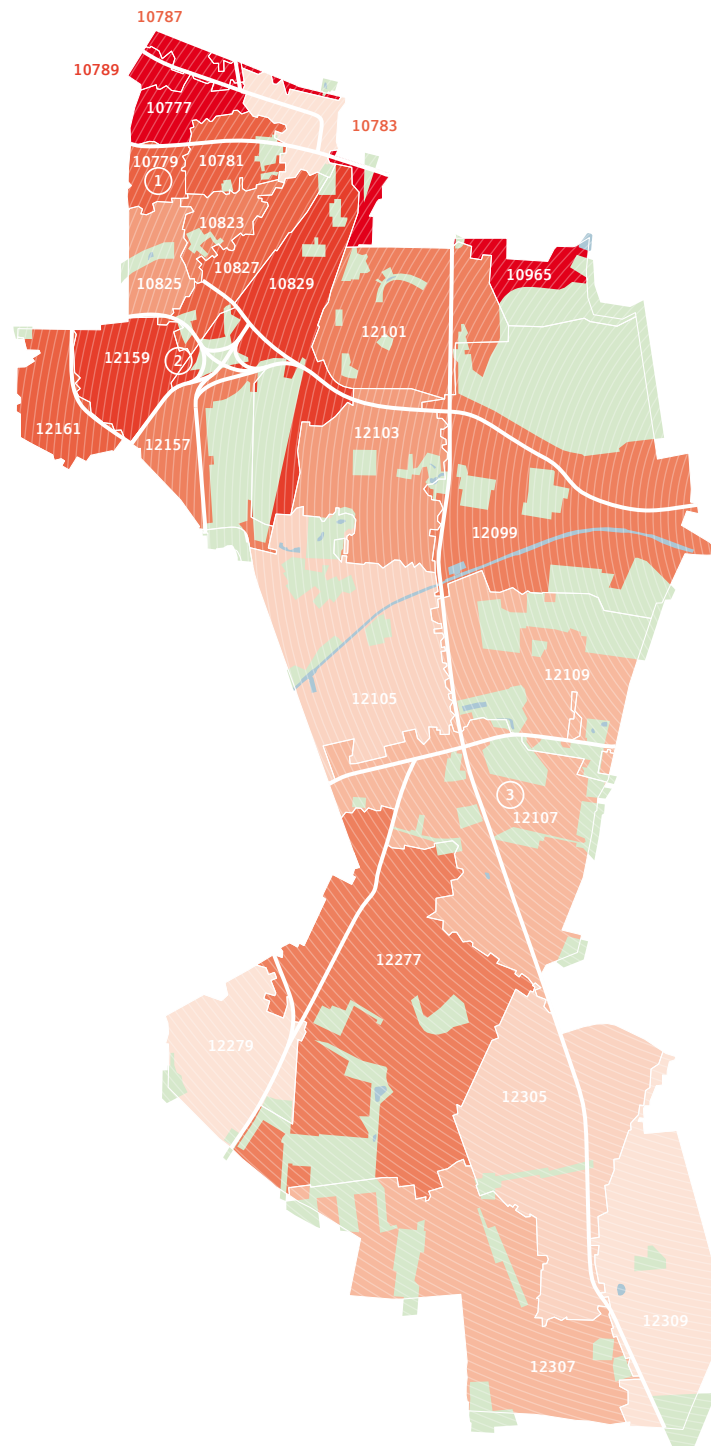
Fahrraddiebstähle in 2022

45

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Bayerischer Platz

Der Bayerische Platz bildet den Mittelpunkt des gleichnamigen Viertels. Dieses für wohlhabende Bürger wie Rechtsanwälte, Beamte oder Ärzte zwischen 1900 und 1914 mit eleganten Mehrfamilienhäusern im süddeutschen Renaissancestil erschaffene Viertel wurde aufgrund des hohen Anteils jüdischer Bewohner auch „Jüdische Schweiz“ genannt. Bis heute hat dieser charmante Kiez nichts von seiner Beliebtheit verloren.

②

Ceciliengärten

Die unter Denkmalschutz stehende Wohnsiedlung wurde in den 1920er-Jahren u. a. im Jugendstil mit sehr schönen Ornamenten, Staffellungen, verspielten Fassaden und mit zum Träumen einladenden Spitzdächern errichtet. Das besondere Highlight in diesem schönen Viertel ist die wunderschön ausgestaltete Gartenanlage mit dem auffallenden Atelierturm und den teilweise imposanten Innenhofgärten.

③

Hundsteinweg

In dieser lebens- und liebenswerten Umgebung am Hundsteinweg fühlen sich besonders Familien in den vielen schönen Ein- und Mehrfamilienhäusern sehr wohl. Umgeben vom Heidefriedhof sowie Christuskirchhof und in der Nähe des Naturdenkmals am Großen Karpfenpfuhl finden Naturliebhaber den idealen Rückzugsort vom Stress des Alltags, um bei einem entspannten Spaziergang die Seele baumeln zu lassen.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10777	100	15,55 (28)	7,58 (46)	26,67 (26)	67,3 (48)	1.046 (28)	3.809 (55)
10779	39	13,50 (57)	6,17 (125)	25,29 (45)	70,0 (30)	945 (40)	3.559 (87)
10781	60	13,72 (55)	6,06 (131)	28,75 (2)	63,7 (91)	874 (60)	3.295 (123)
10783	89	7,67 (167)	6,14 (127)	25,28 (46)	56,0 (169)	430 (175)	3.055 (161)
10823	34	12,97 (71)	7,86 (34)	19,45 (127)	66,5 (57)	862 (67)	3.139 (151)
10825	59	11,91 (97)	5,63 (158)	25,88 (38)	73,0 (19)	869 (61)	3.272 (125)
10827	101	13,45 (61)	6,84 (83)	24,83 (54)	63,3 (97)	852 (71)	3.302 (122)
10829	88	14,58 (37)	7,50 (50)	28,08 (5)	60,5 (130)	882 (57)	3.028 (165)
12099	104	12,00 (92)	7,18 (62)	18,67 (136)	70,0 (30)	840 (77)	3.002 (166)
12101	43	12,40 (81)	6,67 (87)	20,83 (101)	60,0 (134)	744 (98)	3.275 (124)
12103	114	11,67 (103)	6,58 (92)	19,81 (124)	65,2 (68)	761 (95)	3.266 (126)
12105	190	9,70 (148)	5,85 (142)	17,86 (147)	62,3 (105)	604 (142)	3.313 (121)
12107	100	10,01 (136)	6,67 (87)	21,54 (90)	69,9 (37)	700 (112)	3.771 (59)
12109	88	10,17 (132)	6,46 (107)	17,64 (149)	58,1 (157)	591 (146)	3.328 (118)
12157	106	12,12 (90)	6,80 (85)	20,60 (110)	57,3 (163)	695 (114)	3.259 (127)
12159	65	14,00 (48)	8,00 (27)	25,03 (49)	62,0 (109)	868 (62)	3.580 (83)
12161	96	13,09 (68)	8,41 (21)	22,32 (74)	61,0 (121)	798 (88)	3.663 (67)
12277	93	12,23 (87)	6,11 (129)	24,47 (59)	63,0 (98)	770 (92)	3.953 (44)
12279	116	7,19 (174)	5,57 (160)	15,26 (166)	62,7 (101)	451 (168)	3.645 (75)
12305	96	9,98 (140)	5,71 (150)	21,08 (97)	65,0 (69)	648 (131)	4.166 (29)
12307	51	10,40 (128)	6,17 (125)	16,28 (160)	71,0 (25)	738 (100)	4.459 (17)
12309	106	8,08 (162)	5,80 (145)	14,24 (172)	66,2 (58)	535 (156)	3.703 (65)
Bezirk	1.938	11,38	6,15	23,00	63,6	723	3.496
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Zwei ehemalige Güterbahnhöfe werden zu neuen Wohnquartieren umgewandelt. Auch Sanierung und Neubau von Schulen steht im Bezirk auf der Agenda.“



+4.236

Wohnungszuwachs
2016–2021

gleichnamigen Ortsteil gelegen, unter anderem 800 neue Wohnungen sowie Gewerbeflächen und grüne Freiräume. Umwandlung im gleichen Sinne findet auf dem ehemaligen Güterbahnhof Wilmersdorf statt. An diesem Standort im Ortsteil Friedenau wird ebenfalls ein Quartier entwickelt, mit rund 1.400 Wohnungen und ergänzenden Nutzungen.

Im Zusammenhang mit dem Wohnungsneubau und dem Bevölkerungszuwachs bereitet der Bezirk derzeit acht Investitionsmaßnahmen im schulischen Bereich vor. Zwei andere befinden sich in der Umsetzung. Zehn weitere Schulstandorte sollen mit Unterstützung des Senats saniert beziehungsweise neu gebaut werden. ■



-190

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Im schon ländlich geprägten Ortsteil Lichtenrade, einem alten Angerdorf am Stadtrand, entstehen rund um eine alte Mälzerei in vier Neubauten 202 Wohnungen.“



40,6

Wohnfläche je
Einwohner in m²

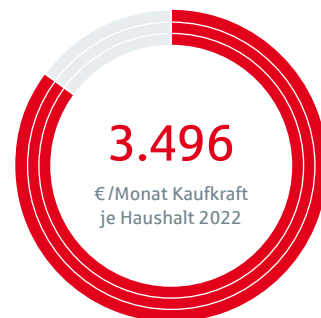
Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



21,0

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Bornhagenweg 43

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Lichtenrade**
Straße: **Bornhagenweg 43**
Wohneinheiten: **158**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© Hemprich Tophof Gesellschaft von Architekten



Am Mühlenberg

Entwickler: **Gewobag**
Ortsteil: **Schöneberg**
Straße: **Meraner Straße/ Am Mühlenberg**
Wohneinheiten: **120**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,60**

© BRH Generalplaner



Treptow-Köpenick

Der Bezirk hat zwei Gesichter: einerseits urbane Dichte und Industrieareale, andererseits große Wasser- und Waldflächen. Die Potenziale für Neubau liegen in Umnutzung und Nachverdichtung.



Mit 18,9 Prozent der Berliner Stadtfläche ist Treptow-Köpenick der flächengrößte unter den zwölf Bezirken. Fast 35 Prozent sind mit Wasser bedeckt. Neben den Flüssen Spree und Dahme, die dort fließen, befindet sich mit dem Müggelsee auch das größte Gewässer im Südosten der Hauptstadt. Hinzu kommen 41 Prozent der Berliner Waldfläche. Urbaner anmutende Facetten zeigen sich in den zentral gelegenen Ortsteilen wie Alt-Treptow, das an Neukölln und Kreuzberg grenzt und ähnlich dicht bebaut ist. Entlang der Spree, beispielsweise in Niederschöneweide, befinden sich große Industrieflächen, von denen schon viele umgenutzt wurden und weitere einem Wandel entgegensehen. Wie im nördlich am anderen Spreeufer angrenzenden Bezirk Lichtenberg sieht das Konzept „Spreeküste“ eine umfassende Erschließung auch in Treptow-Köpenick vor.

Im Bezirk sind beträchtliche Potenziale für Wohnungsneubau erfasst worden, die mittel- bis langfristig realisiert werden könnten und für bis zu 10.000 Wohneinheiten Platz bieten. Das größte Vorhaben ist das 2020 beschlossene Entwicklungsgebiet „Ehemaliger Güterbahnhof Köpenick“ mit geplanten 1.800 Wohnungen. Zusätzlich eröffnen Industriebrachen langfristige Potenziale an ehemaligen Standorten wie dem Funkwerk Köpenick, dem Kabelwerk an der Friedrichshagener Straße und dem Kühlanlagenkombinat in Johannisthal. Auch Nachverdichtung ist ein zentrales Thema: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften projektieren Neubauten hierfür in Siedlungen aus der Nachkriegszeit, wo Freiflächen bisher nicht genutzt werden, etwa in Köpenick an der Salvador-Allende-Straße und auf dem Kietzer Feld sowie an der Johanna-Tesch-Straße in Niederschöneweide.

13.976

Plätze in Kindertageseinrichtungen

1.573

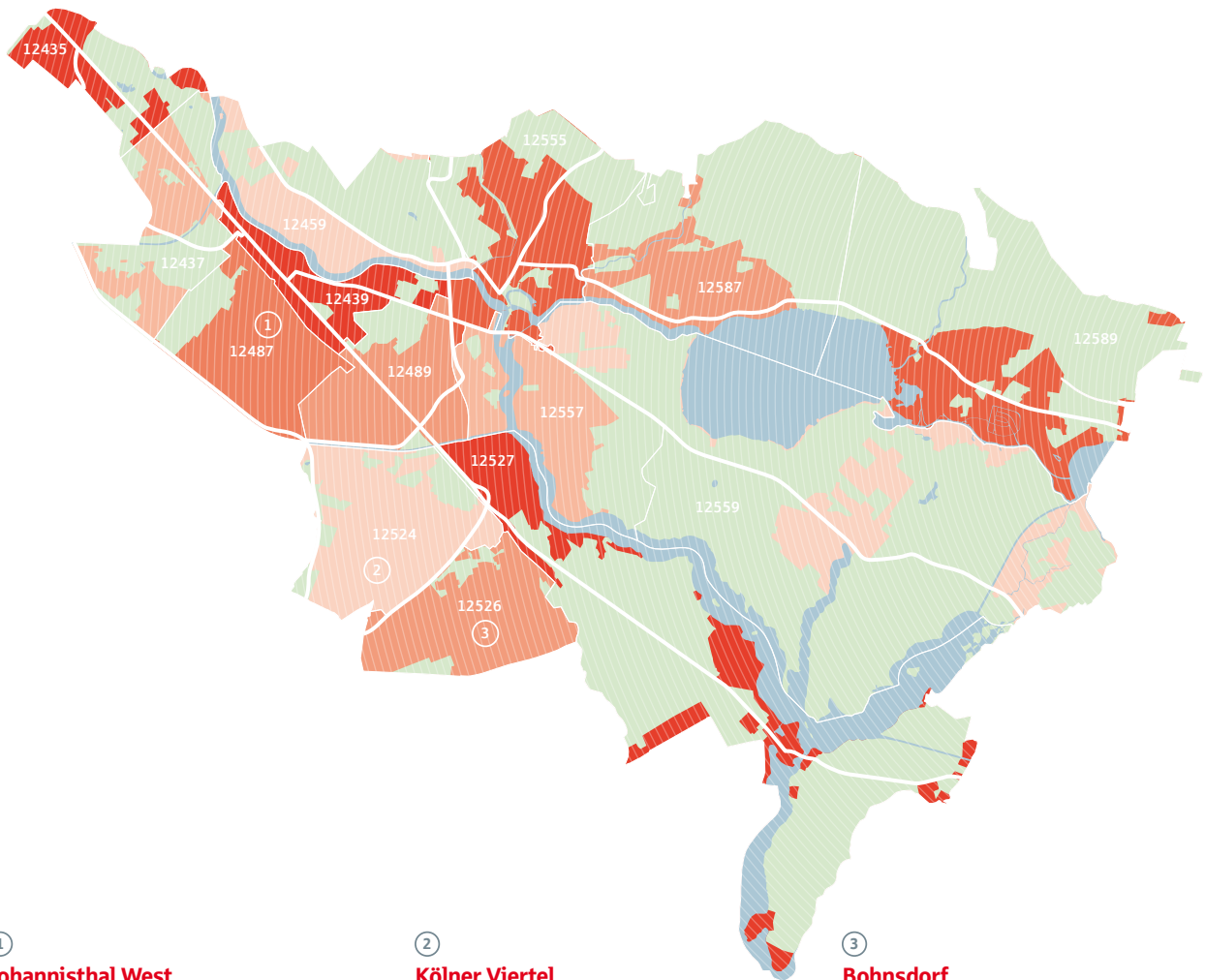
Fahrraddiebstähle

2.047

Wasserfläche in ha

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 15,00 und mehr
- 14,00 bis 14,99
- 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
- bis 8,99
- Fallzahl zu gering



①

Johannisthal West

Der westliche Teil von Johannisthal zeichnet sich durch seine schönen, zumeist freistehenden Einfamilienhäuschen aus. Dieses Viertel ist besonders bei Menschen sehr geschätzt, die die Ruhe und Natur lieben. Direkt vor der Tür liegt die 110 Hektar große Königsheide. Dieses wunderbare und wichtige Erholungsgebiet ist besonders bei Familien ein beliebter Ort zum Spazierengehen und um die Natur zu erkunden.

②

Kölner Viertel

Eigentlich auch als Neubaugebiet geplant, ist es den Bewohnern des Kölner Viertels und des Ärztinnenviertels mittels lautstarker Proteste gelungen, dass das von Einfamilienhäusern geprägte Quartier weitestgehend so bleibt, wie es ist. Mit der Wende 1989 entsprach dann die Plattenbauweise auch nicht mehr den neuen Baubestimmungen, und viele zum Teil bereits begonnene Rohbauten wurden wieder abgerissen.

③

Bohnsdorf

Neben dem denkmalgeschützten historischen Dorfkern von Bohnsdorf mit seinen Gutshöfen stehen hier in erster Linie sehr schöne Einfamilien- und Reihenhäuser. Die von Bruno Taut 1913 gebaute Gartenstadt Falkenberg ist die älteste der sechs in Berlin stehenden UNESCO-Weltkulturerbe-Siedlungen. Aufgrund der hier vorherrschenden bunten Farben wird sie auch liebevoll Tuschkastensiedlung genannt.

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank © Kartographie: Nexiga, 2006–2014 Tom Tom

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²	Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
12435	77	14,42 (41)	6,44 (110)	26,93 (24)	60,0 (134)	865 (65)	3.195 (140)
12437	105	10,99 (120)	7,66 (39)	20,25 (113)	60,8 (124)	668 (125)	3.047 (163)
12439	179	14,06 (47)	7,43 (52)	21,00 (99)	63,8 (90)	897 (52)	3.449 (97)
12459	310	9,79 (144)	6,46 (107)	18,00 (142)	57,5 (161)	563 (152)	3.133 (152)
12487	133	12,50 (78)	7,95 (31)	18,75 (134)	65,4 (65)	817 (83)	3.407 (107)
12489	261	11,00 (117)	6,50 (94)	17,47 (150)	67,0 (51)	737 (101)	3.595 (82)
12524	146	9,78 (145)	6,50 (94)	17,33 (151)	68,1 (42)	666 (126)	4.426 (18)
12526	99	11,54 (107)	6,50 (94)	19,40 (128)	66,6 (56)	768 (93)	4.425 (19)
12527	155	14,16 (44)	8,90 (10)	23,80 (65)	76,0 (12)	1.076 (23)	4.493 (16)
12555	487	13,49 (59)	6,47 (105)	21,43 (92)	59,0 (150)	796 (89)	3.500 (91)
12557	240	10,21 (131)	5,40 (170)	16,60 (159)	66,0 (61)	674 (124)	3.755 (61)
12559	129	9,27 (152)	5,57 (160)	14,01 (173)	63,5 (94)	588 (147)	3.950 (45)
12587	144	11,00 (117)	6,65 (89)	19,06 (131)	65,5 (64)	720 (106)	3.735 (62)
12589	87	13,36 (63)	9,42 (7)	18,00 (142)	84,3 (4)	1.126 (18)	4.583 (14)
Bezirk	2.552	11,56	6,43	20,00	63,7	736	3.670
Berlin	26.436	11,50	5,96	23,91	62,9	723	3.508

1) Median () Rang unter den 186 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„An der Köpenicker Wendenschloßstraße entstehen derzeit in mehreren Projekten mehr als 1.500 neue Wohneinheiten in Wasserlage. Noch mehr werden es voraussichtlich im neuen Quartier auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs.“



+12.003

Wohnungszuwachs
2016–2021

Vom Senat wird für Treptow-Köpenick neben Pankow der größte prozentuale Bevölkerungszuwachs im Vergleich der Berliner Bezirke bis 2040 erwartet: ein Plus von rund neun Prozent, was im Südosten einem Zuwachs von rund 25.300 Personen entspräche. Mit der Verortung und Schaffung von Wohnraum rückt im Bezirk damit der parallele Ausbau der notwendigen sozialen Inf-

rastruktur in den Fokus. Dazu zählen die Sanierung und der Neubau von Schulen, die Inbetriebnahme eines Kiezklubs im Allende-Viertel und Verkehrsprojekte. So weist der Bezirk mit 140 die meisten Brücken in der Stadt auf, von denen einige ertüchtigt werden müssen, auch Neubau steht auf dem Programm. ■



-710

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2022

„Die Anbindung an die Nachbarbezirke Lichtenberg und Neukölln wird via Tram ausgebaut. Am S-Bahnhof Köpenick steht der Bau eines neuen Regionalbahnhofs an.“



40,2

Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



20,7

Anteil Einwohner
über 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.101 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 15,19 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Anne-Frank-Straße

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Altglienicke**
Straße: **Anne-Frank-Straße 2–26, Mohnweg 7–23**
Wohneinheiten: **583**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,70**

© ZOOMARCHITEKTEN GmbH



Fürstenwalder Allee 324/326

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Hessenwinkel**
Straße: **Fürstenwalder Allee 324/326**
Wohneinheiten: **386**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© ioo Architekten



Teil

C

Umland

Die Hauptstadt platzt aus allen Nähten – welche Auswirkungen hat dies auf den Wohnimmobilienmärkte im Berliner Umland?

Anhaltend große Nachfrage und flächen-deckende Dynamik

Die höchsten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser werden in Potsdam und in der direkten Nachbarschaft aufgerufen – außerdem in Orten, die eng mit Berlin verbunden sind. Auch jenseits dieser Hotspots sind Preissteigerungen im zweistelligen Bereich keine Einzelfälle.

Die Bevölkerungszahl des Landes Brandenburg ist 2021 das achte Jahr in Folge gestiegen, teilte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Sommer 2022 mit. Der demografische Aufwärtstrend ist Wanderungsgewinnen zu verdanken, die das Geburtendefizit in den Landkreisen mehr als kompensieren. Motor dieses Wachstums ist zu einem beträchtlichen Teil Berlin: Die neue Bevölkerung kommt einerseits aus der Hauptstadt, wo die Preise steigen und Wohnraum knapp ist. Im direkten Umland der Metropole suchen vor allem Familien ein neues Zuhause. Die zweite große Gruppe der neuen Brandenburger kommt aus dem Ausland. Meist zieht es diese Zuwanderer ebenfalls in den engeren Verflechtungsraum der Metropole, weil der Fokus ihres Interesses auf Berlin liegt.

Zuzug aus Berlin und aus dem Ausland

So gewinnen nach wie vor tendenziell die an Berlin grenzenden Landkreise und Potsdam an Bevölkerung, während die Zahl in den peripheren Verwaltungsbezirken zurückgeht. Den mit Abstand größten Wanderungsgewinn wies laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg der Landkreis Dahme-Spreewald auf, der gleichzeitig das größte Bevölkerungswachstum verzeichnen konnte. Dazu trägt der dortige Großflughafen BER bei. Am Airport und bei Unternehmen in direkter Nachbarschaft sind viele Arbeitsplätze entstanden.

Den Zuzug ins Berliner Umland samt anhaltend großer Nachfrage hat die Corona-Pandemie aufgrund damit einhergehender Lockdowns zwischenzeitlich zwar kurz gebremst. Daraus resultiert jedoch auch, dass das Homeoffice langfristig eine deutlich größere Rolle in der Arbeitswelt zu spielen scheint. Damit wird mit Blick auf den heimischen Arbeitsplatz tendenziell mehr Wohnraumfläche in den Haushalten gefragt sein. Gleichzeitig nehmen Arbeitnehmer einen längeren Weg zu ihrer Dienststelle in Kauf, wenn dieser nicht mehr täglich zurückgelegt werden muss. Vor diesem Hintergrund steigen die Angebotskaufpreise im engeren Verflechtungsraum der Hauptstadt dynamisch. Die flächendeckenden Steigerungen spiegeln auch die Preiskategorien

des Wohnmarktreports wider. Im vergangenen Jahr bezog sich die teuerste der fünf Kategorien für Angebotskaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser auf 4.300 Euro pro Quadratmeter oder mehr. In diesem Jahr ist die Kategorie mit 4.300 bis 4.599 Euro lediglich die dritthöchste.

Ergänzungsgebiete zur Kernstadt besonders teuer

Die im aktuellen Wohnmarktreport höchsten Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser – 4.900 Euro pro Quadratmeter oder mehr – werden vor allem südwestlich von Berlin aufgerufen. Dort findet sich zum einen die prosperierende Landeshauptstadt Potsdam. Westlich davon liegen Kleinmachnow und Teltow, die beide so eng ans benachbarte Berlin angebunden sind, dass sie als Ergänzungsgebiet zur Kernstadt eingeordnet werden. An alle drei grenzt Stahnsdorf, das sowohl zum engeren Pendlerverflechtungsraum Berlins als auch Potsdams zählt. Auch Falkensee, Glienicke/Nordbahn und Zeuthen, westlich, nördlich und südöstlich an Berlin grenzend, sind dem Ergänzungsgebiet der Kernstadt zuzuordnen. Die Angebotspreise steigen dort nach wie vor, in Falkensee etwa von 2021 auf 2022 um 8,1 Prozent.

Der stärkste Anstieg von 2021 auf 2022 ist mit 27,9 Prozent in Werneuchen zu verzeichnen, wo im Schnitt aber auch jetzt nur 3.948 Euro pro Quadratmeter aufgerufen werden (Kategorie 1). Anders sieht es in Hoppegarten und Großbeeren aus, dort sind die Preise von 2021 auf 2022 um 23,0 beziehungsweise 22,3 Prozent gestiegen. In diesen Orten belaufen sich die durchschnittlichen Angebotskaufpreise auf 4.763 beziehungsweise 4.697 Euro. Diese Größenordnung entspricht bereits der zweit teuersten Kategorie. Ein Ende der Dynamik ist nicht absehbar. ■



+8,9

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



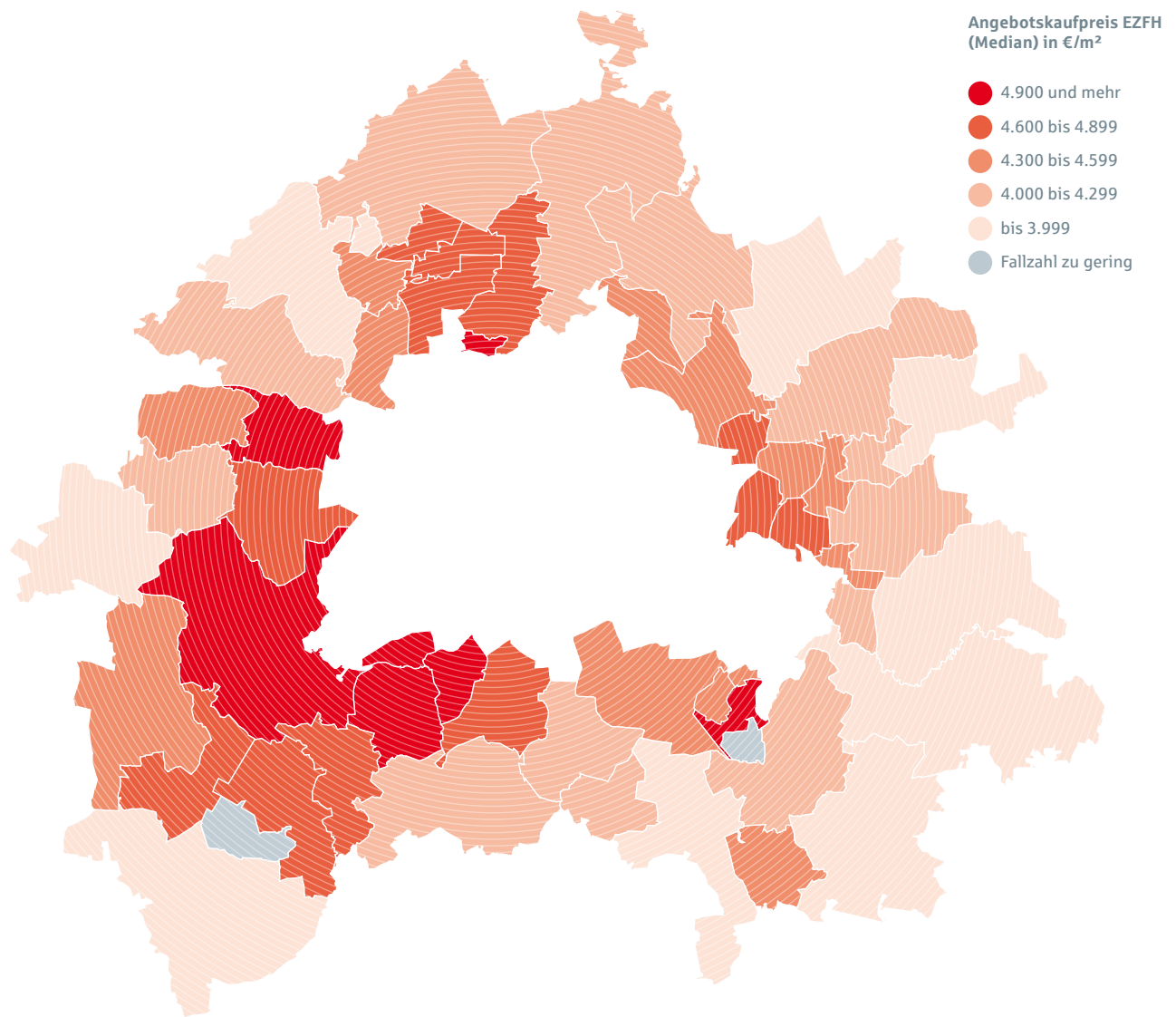
7.620

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2021



12

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss



Bernau bei Berlin (Landkreis Barnim)

+5.430 (Rang 2)
Einwohnerentwicklung
2011–2021¹⁾

2.762 (Rang 2)
Baufertigstellungen
2012–2021²⁾

23.731 (Rang 44)
Kaufkraft 2022
je Einwohner in €

-6.389 (Rang 54)
Pendlersaldo
2022³⁾

Erkner (Landkreis Oder-Spree)

402 (Rang 44)
Baufertigstellungen
2012–2022⁴⁾ in %

+227 (Rang 52)
Einwohnerentwicklung
2011–2021¹⁾

92,5 (Rang 3)
Mietpreisentwicklung
2012–2022⁴⁾ in %

23.671 (Rang 45)
Kaufkraft 2022
je Einwohner in €

Hoppegarten (Landkreis Märkisch-Oderland)

194,4 (Rang 17)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022⁴⁾ in %

28.754 (Rang 10)
Kaufkraft 2022
je Einwohner in €

901 (Rang 20)
Baufertigstellungen
2012–2021²⁾

+1.514 (Rang 23)
Einwohnerentwicklung
2011–2021¹⁾

Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark)

57,4 (Rang 34)
Mietpreisentwicklung
2012–2022⁴⁾ in %

-45 (Rang 55)
Einwohnerentwicklung
2011–2021¹⁾

424 (Rang 42)
Baufertigstellungen
2012–2021²⁾

175,8 (Rang 35)
Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022⁴⁾ in %

Rang aus 55 Gemeinden 1) Basis: Fortschreibung 2) neue Wohnungen in Wohngebäuden 3) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 4) Median der Angebote **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Barnim

In Panketal, direkt hinter der Berliner Stadtgrenze gelegen, tätigte die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft erstmals den Ankauf einer Projektentwicklung außerhalb der Hauptstadt – hier entstehen 221 neue Mietwohnungen.



Im Landkreis leben knapp 190.000 Menschen. Mit über 40.000 Einwohnern größter Ort ist Bernau. Dorthin, am Berliner Autobahnring gelegen, fährt eine S-Bahn. Wandlitz, mit über 23.000 Einwohnern drittgrößter Ort des Landkreises, grenzt an Pankow. Seine neun Ortsteile erstrecken sich

über eine Fläche von gut 163 Quadratkilometern. Mit Blick auf das demografische Wachstum werden im Landkreis bis 2027 fünf neue Schulen errichtet und bestehende Standorte erweitert. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+11.047

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{a)}

-19.090

Pendlersaldo
2022^{b)}

6.744

Baufertigstellungen
2012–2021^{d)}

30.298

Ahrensfelde – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2022 je Einwohner in €

+192,1

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+68,1

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Ahrensfelde	35	11,31	8,52	13,77
Bernau bei Berlin	376	10,70	7,50	13,61
Panketal	66	11,56	7,60	19,62
Wandlitz	99	11,54	7,55	17,48
Werneuchen	57	9,29	6,37	12,25
Landkreis (Umland)²⁾	633	10,71	7,41	15,38
Landkreis (gesamt)	1.587	9,00	5,80	13,54

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
180	4.334	2.876	6.190
199	4.285	2.245	5.938
195	4.429	2.532	5.926
226	4.209	2.077	6.305
108	3.948	2.174	6.198
908	4.303	2.438	6.139
1.308	3.960	1.863	5.950

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Dahme-Spreewald

Mit Abklingen der Pandemie hat der Betrieb des Großflughafens BER wieder Fahrt aufgenommen. Der Landkreis verzeichnete 2021 im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Zuwachs an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.



17 Luftfahrtunternehmen haben sich rund um den Airport angesiedelt. Daneben spielen die Logistik, Ernährungswirtschaft und Tourismus eine wichtige Rolle. Über 178.000 Menschen leben im Landkreis, größte Stadt ist Königs Wusterhausen mit über 38.000 Einwohnern. Ein rund 56 Hek-

tar großes Areal wird dort zu einem gemischten Quartier samt Wohnungen entwickelt. Die direkt am Flughafen gelegene Gemeinde Schönefeld ist mit rund 19.000 Einwohnern die zweitgrößte Kommune. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+15.785

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{b)}

-5.098

Pendlersaldo
2022^{b)}

9.137

Baufertigstellungen
2012–2021^{c)}

29.451

Zeuthen – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2022 je Einwohner in €

+169,2

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+87,5

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Bestensee	47	11,02	6,25	14,00
Eichwalde	59	10,91	7,29	16,38
Heidensee	20	n/a	n/a	n/a
Königs Wusterhausen	220	13,49	8,42	18,52
Mittenwalde	90	10,66	8,33	15,00
Schönefeld	302	12,49	9,00	17,19
Schulzendorf	22	n/a	n/a	n/a
Wildau	136	12,27	8,47	15,75
Zeuthen	90	12,42	8,85	18,06
Landkreis (Umland)²⁾	986	12,19	8,47	17,68
Landkreis (gesamt)	1.252	11,62	5,98	17,19

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
91	4.464	2.400	8.453
59	4.313	2.298	6.045
78	3.693	2.107	8.292
272	4.206	2.208	6.419
72	3.498	2.119	4.642
92	4.511	2.494	8.766
115	4.356	2.664	6.190
25	n/a	n/a	n/a
90	4.935	2.852	8.210
894	4.236	2.267	6.726
1.258	3.797	1.435	6.408

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Havelland

Mit rund 45.000 Einwohnern ist Falkensee die größte Stadt des Landkreises. Durch die Nähe zu Berlin hat sich die Bevölkerung seit 1990 verdoppelt. Zur Spandauer Altstadt sind es mit dem Pkw rund zehn Minuten.



Von Falkensee fahren Regionalzüge in 15 Minuten zum Berliner Hauptbahnhof und quer durch die Metropole in rund einer Stunde zum Airport BER. Den Landkreis verbinden im Zuge der Wirtschaftsförderung mit Berlin fünf länderübergreifend aufgestellte Cluster: Energietechnik,

Gesundheitswirtschaft, IKT, Medien und Kreativwirtschaft, Optik, Verkehr/Mobilität/Logistik. Für letzteren Cluster bilden die Havel sowie ein dichtes Netz von Schienen und Straßen das infrastrukturelle Rückgrat – nach Berlin wie überregional. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+10.581

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{a)}

-16.476

Pendlersaldo
2022^{b)}

5.805

Baufertigstellungen
2012–2021^{d)}

27.809

Dallgow-Döberitz – Höchste Kaufkraft
im Landkreis 2022 je Einwohner in €

+196,2

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+61,2

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Brieselang	23	n/a	n/a	n/a
Dallgow-Döberitz	48	11,24	6,98	16,00
Falkensee	238	11,90	8,24	16,67
Ketzin/Havel	57	9,05	6,52	14,59
Schönwalde-Glien	42	10,90	7,21	16,99
Wustermark	160	10,96	7,73	14,00
Landkreis (Umland) ²⁾	568	11,00	7,33	15,65
Landkreis (gesamt)	1.197	9,13	5,26	14,42

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
104	4.396	2.481	5.494
69	4.860	3.336	7.212
379	5.131	2.913	7.800
31	3.300	1.273	5.816
121	4.179	2.574	6.759
82	4.264	2.217	6.341
786	4.712	2.438	7.258
1.124	4.177	1.500	6.846

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Märkisch-Oderland

Nahe der Metropole befördert anhaltender Zuzug den Wohnungsbau, etwa in Neuenhagen bei Berlin mit gut 19.000 Einwohnern. Hier sind in den vergangenen zehn Jahren über 900 Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut worden.



Im Landkreis, der sich bis an die polnische Grenze erstreckt, leben rund 198.000 Menschen. Mehr als die Hälfte der Bevölkerung wohnt im direkten Einzugsgebiet der Hauptstadt, wohin unter anderem die S-Bahn eine gute Anbindung garantiert. Größte Stadt des Landkreises ist Strausberg mit

mehr als 27.000 Einwohnern. Sie verfügt zudem über einen Regionalbahnhof. Neben kommunalem und privatem Wohnungsbau wird dem demografischen Wachstum dort auch durch den Neubau eines zweiten Gymnasiums Rechnung getragen. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+9.194

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{b)}

-12.673

Pendlersaldo
2022^{b)}

5.953

Baufertigstellungen
2012–2021^{c)}

28.754

Hoppegarten – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2022 je Einwohner in €

+177,8

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+79,7

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Altlandsberg	55	10,00	7,12	15,76
Fredersdorf-Vogelsdorf	52	11,84	6,10	16,68
Hoppegarten	88	11,49	8,49	19,23
Neuenhagen bei Berlin	73	11,00	8,18	15,92
Petershagen/Eggersdorf	57	12,08	6,93	15,83
Rüdersdorf bei Berlin	94	9,82	7,02	12,22
Strausberg	205	10,47	7,20	14,52
Landkreis (Umland)²⁾	624	10,91	7,25	15,80
Landkreis (gesamt)	1.035	9,00	5,02	15,05

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
81	4.075	2.421	6.194
133	4.352	2.752	5.843
136	4.736	2.935	6.732
152	4.402	2.088	6.453
150	4.142	2.506	7.166
96	4.000	1.848	5.871
119	3.677	1.750	5.089
867	4.189	2.479	6.304
1.312	3.717	1.278	6.083

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Oberhavel

Im Landkreis leben rund 216.000 Menschen. Sein wirtschaftliches Zentrum an der Grenze zu Berlin profitiert vom sechsspurigen Ausbau des dortigen Autobahnringes, der Ende 2022 abgeschlossen worden ist.



Im Dreieck der Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten sind über 700 Unternehmen ansässig. Von den insgesamt über 84.000 Menschen, die dort leben, arbeiten 10.000 auch in der Region. Der Saldo der Einpendler (21.500) und Auspendler (22.000) ist fast ausgeglichen. Dass auch Berli-

ner dorthin zur Arbeit kommen, ist nicht zuletzt der guten Anbindung zu verdanken. Bis Ende 2024 soll die Stammstrecke der Heidekrautbahn nach Berlin hinein wieder ausgebaut und in Betrieb genommen werden. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+12.003

Einwohnerentwicklung
2011–2021 ^{a)}

-17.357

Pendlersaldo
2022 ^{b)}

6.277

Baufertigstellungen
2012–2021 ^{d)}

32.162

Glienicke/Nordb. – Höchste Kaufkraft
im Landkreis 2022 je Einwohner in €

+189,5

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022 ^{d)} in %

+68,3

Mietpreisentwicklung
2012–2022 ^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Birkenwerder	48	11,50	8,00	15,00
Glienicke/Nordbahn	49	10,81	8,89	16,49
Hennigsdorf	151	9,92	7,35	14,86
Hohen Neuendorf	171	11,88	9,00	14,91
Leegebruch	36	10,58	8,00	14,44
Mühlenbecker Land	31	10,00	6,27	19,92
Oberkrämer	15	n/a	n/a	n/a
Oranienburg	391	10,93	6,95	14,50
Velten	103	10,87	7,30	12,95
Landkreis (Umland)²⁾	995	10,85	7,35	14,77
Landkreis (gesamt)	1.241	10,13	6,00	14,46

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
52	4.724	3.061	7.050
111	5.513	3.382	9.184
42	4.419	2.520	7.182
203	4.829	3.221	6.330
45	3.960	2.445	5.035
148	4.671	2.605	6.659
115	3.615	2.092	5.745
280	4.109	2.025	6.441
45	4.446	2.056	7.529
1.041	4.448	2.400	7.075
1.342	4.110	1.928	6.842

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Oder-Spree

Mit Schöneiche bei Berlin (rund 13.000 Einwohner) und Erkner (etwa 12.000 Einwohner) liegen die dritt- und die viertgrößte Kommune des Landkreises innerhalb des Autobahnringes der Hauptstadt.



Erkner ist via Regional- und S-Bahn von Berlin aus gut erreichbar. Eine 5,6 Kilometer lange Straßenbahnstrecke verbindet Schöneiche mit dem S-Bahnhof Friedrichshagen in Treptow-Köpenick. In der Nähe, auf der anderen Seite des Autobahnringes, liegt Grünheide. Der Ort mit rund 9.000 Einwohnern macht durch die Tesla Gigafactory Schlagzeilen. Die Ansiedlung soll der Region

wirtschaftlichen Schub geben und wird perspektivisch auch Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage im Umkreis haben. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+2.995

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{a)}

-2.721

Pendlersaldo
2022^{b)}

2.269

Baufertigstellungen
2012–2021^{c)}

28.544

Schöneiche – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2022 je Einwohner in €

+195,2

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+63,8

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Erkner	59	12,51	7,51	18,13
Grünheide (Mark)	56	10,68	7,14	16,04
Schöneiche bei Berlin	77	10,91	8,13	15,48
Amt Spreeenhagen	28	n/a	n/a	n/a
Woltersdorf	40	11,94	8,57	18,39
Landkreis (Umland)²⁾	260	11,43	7,81	17,04
Landkreis (gesamt)	1.341	8,39	5,49	14,35

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
70	4.277	2.745	8.209
83	3.878	2.338	6.190
116	4.849	2.926	7.658
48	3.475	1.941	4.814
74	4.300	2.687	6.881
391	4.231	2.410	6.881
915	3.350	1.445	6.392

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Potsdam

Nicht zuletzt ihre Stärke als Wissenschaftsstandort beschert der brandenburgischen Landeshauptstadt demografisch ein dynamisches Wachstum. Ehrgeizige Ziele für den Wohnungsneubau sind gesteckt.



Die Hauptstadt des Landes Brandenburgs ist politisch, wirtschaftlich, kulturell und demografisch neben Berlin der zweite Hotspot in der Metropolregion. Eine Reihe von Hochschulen und weiteren wissenschaftlichen Einrichtungen ziehen qualifizierte Fachkräfte an. Potsdam ist das Ziel einer beträchtlichen Zahl von Pendlern aus dem Umland. Die Stadt wächst dynamisch. 2003, nach den letzten Eingemeindungen, hatte sie 143.811 Einwohnerinnen und Einwohner. Aktuell sind es über 180.000, bis 2035 soll Potsdam laut Prognosen auf mehr als 210.000 anwachsen. Damit ist sie bundesweit die Stadt mit dem stärksten Bevölkerungswachstum.

Angesichts dieser demografischen Dynamik steht Wohnungsbau im Fokus der Kommune. Die Stadtverwaltung bezeichnet den Wohnungsmarkt als „stark angespannt“. Wichtiger Motor, um hier Abhilfe zu schaffen, ist ProPotsdam, ein stadteigener Unternehmensverbund, der rund

20 Prozent des Bestands in Potsdam hält. Er hat Anfang 2023 das Ziel formuliert, 2.500 Wohnungen bis zum Jahr 2027 zu bauen. Ein Programm, das bezahlbaren Wohnraum für geringere Verdienende schaffen soll, sieht vor, ab 2023 an acht Standorten rund 450 Wohnungen in Modulbauweise zu errichten.

Das überregionale Image prägen die preussischen Schlösser, die historische Innenstadt und ein Villenviertel. Daneben haben die Stadtviertel Potsdams noch viele weitere Facetten. Die Brandenburger Vorstadt ist geprägt von herrschaftlichen Altbauten. Mehrfamilienhäuser aller Epochen sowie Kleingärten findet man in der Teltower Vorstadt. Zu den vielfältigsten Stadtteilen zählt der grün geprägte Schlaatz, wo viele unterschiedliche Nationalitäten und insbesondere junge Menschen und Familien leben. Die Mieten in der Siedlung aus den Achtzigerjahren sind vergleichsweise günstig. ■

„Der Potsdamer Norden hat von der Bundesgartenschau 2001 profitiert. Heute leben dort rund 18.300 Personen.“

Mietpreise Geschosswohnungsbau

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
14467	210	12,94	8,24	23,45	78,2
14469	341	12,50	9,00	19,59	80,1
14471	91	12,00	7,41	15,77	66,3
14473	125	14,49	8,94	17,50	67,9
14476	127	9,87	7,53	16,00	65,2
14478	123	11,04	6,12	14,57	59,8
14480	274	9,74	7,90	12,63	64,0
14482	216	13,00	8,92	18,32	73,9
Potsdam	1.507	11,92	7,66	18,65	71,3

1) Median Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Die Stadt in Zahlen

+24.252

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{a)}

+13.552

Pendlersaldo
2022^{b)}

12.831

Baugenehmigungen
2012–2021^{c)}

25.313

Kaufkraft 2022 je Einwohner in €

+152,6

Angebotskaufpreisentwicklung
ETW 2012–2022^{d)} in %

12.274

Baufertigstellungen
2012–2021^{c)}

Die Stadt im Vergleich zu Berlin



Arbeitslosenquote
im Vergleich zu Berlin
(8,8 %)



Entwicklung Angebotsmiete
(Median) 2012–2022
im Vergleich zu Berlin (53 %)



Bevölkerungsdichte
im Vergleich zu Berlin
(4.127 Einwohner/km²)

Kaufpreise Eigentumswohnungen

PLZ	Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
14467	160	7.518	3.657	11.037	105,4
14469	348	6.291	3.651	8.744	85,6
14471	140	7.441	4.093	9.988	94,7
14473	80	7.352	4.098	8.733	91,3
14476	78	3.744	2.302	9.118	76,4
14478	38	3.811	2.949	7.452	69,1
14480	52	4.025	2.561	5.585	65,4
14482	142	5.055	3.500	6.995	75,4
Potsdam	1.038	5.936	3.083	9.516	86,6

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote e) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen f) Stand: 31.12.2021 **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo; Arbeitslosenquote), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Potsdam-Mittelmark

Kleine und mittelständische Unternehmen prägen die Wirtschaft des Landkreises, es gibt nur wenige Industriebetriebe. Dynamisch zeigt sich der Nordosten direkt an der Grenze zu Berlin und am Autobahnring.



Große Teile des Landkreises liegen von der Bundeshauptstadt aus betrachtet hinter Potsdam. Weiter havelabwärts folgt Werder. Die mit knapp 27.000 Einwohnern zweitgrößte Stadt von Potsdam-Mittelmark ist mit der Bahn gut an Berlin angebunden. Teltow (über 27.000 Einwohner),

Kleinmachnow (gut 20.000 Einwohner) und Stahnsdorf (rund 16.000 Einwohner) sind neben Werder die größten Orte. Sie grenzen direkt an Berlin-Zehlendorf. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+13.366

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{a)}

-11.931

Pendlersaldo
2022^{b)}

7.557

Baufertigstellungen
2012–2021^{d)}

37.560

Kleinmachnow – Höchste Kaufkraft
im Landkreis 2022 je Einwohner in €

+181,5

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+57,1

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Beelitz	105	10,00	7,92	14,81
Kleinmachnow	35	13,00	9,12	18,75
Michendorf	31	10,50	8,00	14,00
Nuthetal	49	12,05	8,50	14,96
Schwielowsee	43	10,50	8,00	15,96
Seddiner See	16	n/a	n/a	n/a
Stahnsdorf	47	12,50	8,97	16,63
Teltow	102	12,33	7,11	15,40
Werder (Havel)	197	10,87	7,11	16,07
Landkreis (Umland)²⁾	625	11,00	7,50	16,07
Landkreis (gesamt)	963	9,75	6,22	15,40

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
86	3.912	1.417	5.254
131	7.304	5.000	10.278
137	4.729	2.752	7.333
39	4.640	2.490	7.889
61	4.839	2.722	6.931
18	n/a	n/a	n/a
132	5.396	3.325	8.250
101	5.615	4.330	7.667
141	4.370	1.923	6.957
846	5.042	2.725	8.278
1.375	4.141	1.235	7.829

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022
c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Teltow-Fläming

In den vergangenen zehn Jahren, darauf wird hier stolz verwiesen, zogen etwa 20.000 Menschen neu in den Landkreis – der heute über 170.000 Einwohner hat. Dieser Trend basiert auf der wirtschaftlichen Dynamik.



Im engeren Verflechtungsraum zum nördlich gelegenen Berlin, direkt am Autobahnring und unweit des Großflughafens BER, haben sich unter anderem Unternehmen aus den Branchen Luft- und Raumfahrtindustrie, Biotechnologie sowie Fahrzeugbau angesiedelt. In den 53 Ge-

werbegebieten des Landkreises haben etwa 800 Unternehmen mit rund 23.000 Arbeitsplätzen ihre Standorte. Der Norden, wo auch die großen Orte Blankenfelde-Mahlow und Ludwigsfelde liegen, soll 2023 besser mit Bussen angebunden werden. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+8.592

Einwohnerentwicklung
2011–2021^{b)}

+4.914

Pendlersaldo
2022^{b)}

4.118

Baufertigstellungen
2012–2021^{c)}

28.099

Rangsdorf – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2022 je Einwohner in €

+183,1

Angebotskaufpreisentwicklung
EZFH 2012–2022^{d)} in %

+75,3

Mietpreisentwicklung
2012–2022^{d)} in %

Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Blankenfelde-Mahlow	149	12,04	8,18	16,64
Großbeeren	21	n/a	n/a	n/a
Ludwigsfelde	85	10,78	6,67	14,60
Rangsdorf	43	10,99	8,70	14,00
Landkreis (Umland)²⁾	298	11,50	7,99	15,00
Landkreis (gesamt)	1.062	8,50	5,49	14,00

Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
308	4.289	2.749	5.913
50	4.697	3.436	5.871
148	4.092	2.389	5.923
121	4.273	2.850	5.792
627	4.286	2.604	5.913
1.267	3.750	1.415	5.667

1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2022 c) neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

Impressum

Verlag (19. Auflage)

CBRE GmbH

Schicklerstraße 5–7, 10179 Berlin
Telefon +49 (0)30 726145 000
Fax +49 (0)30 726145 111

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 Schliebener, CBRE GmbH

Projektmanagement

Jutta Kreuzinger, Berlin Hyp AG
Daniel Schliebener, CBRE GmbH

Text

Lars Klaaßen,
Jens Lossin

Marktdaten

Daniel Schliebener,
Michael Schlatterer MRICS,
Kristina Rüther,
Valuation Advisory Services,
CBRE GmbH

Fotos

Porträtfoto Hr. Klaus: Hoffotografen
Porträtfotos Hr. Huff,
Hr. Schlatterer, Fr. Villanueva: CBRE
Porträtfoto Hr. Fisch: Hr. Fisch
stock.adobe.com:
Cover: TIMDAVIDCOLLECTION
S. 8: imageBROKER

S. 32: Johann
S. 34: Heiko Küverling
S. 38: ArTo
S. 42: ebenart
S. 50: Jarama
S. 54: Mickis Fotowelt
S. 58: Friedberg
S. 62: spuno
S. 66: Sinha
S. 70: ebenart
S. 78: ArTo
S. 82: Comofoto
eyeem.com:
S. 46: Prickelpit
istockphoto.com:
S. 74: querbeet

Agentur

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

Grafik

Timo Drube,
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 2021 und 2022 wurden insgesamt 61.534 Mietangebote, 51.840 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.274 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.

26.436 Wohnungsangebote des Jahres 2022 mit Wohnflächen- und Mietpreisangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten

zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde), 13505 (Konradshöhe) 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, Michael Bauer Research GmbH 2023 basierend auf Statistisches Bundesamt, OSM, Polizei Berlin, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, VALUE Marktdatenbank.

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