



# Wohnmarktreport Berlin 2024

BERLIN HYP & CBRE



# Berlins zentrale Herausforderungen sind eindeutig



Liebe Leserinnen und Leser,

Zweifellos: Berlin ist und war schon immer etwas Besonderes. Jedoch war Berlin nicht immer ein starker wirtschaftlicher Standort. Heute trotz die Stadt den aktuellen Herausforderungen besser als der bundesdeutsche Durchschnitt. Berlin hat Sogwirkung und ist international gefragt. Das zeigt nicht zuletzt der stetig wachsende Zuzug.

Wie auch für andere Ballungszentren in Deutschland bleibt damit eine Herausforderung zentral: Immer mehr Menschen treffen auf deutlich zu wenig Wohnraum. Gleichzeitig bleibt die Neubautätigkeit weit unter dem von der Bundesregierung einst angestrebten Ziel.

Inflation, gestiegene Baukosten und hohe Zinsen ließen im letzten Jahr so manchen Traum vom Wohneigentum wieder platzen. Kaufpreise haben in Folge dessen nachgegeben. Der Druck

am Mietwohnungsmarkt nimmt derweil kontinuierlich zu. Die Folgen sind weiterhin stark steigende Mietpreise und ein zunehmender Trend ins Umland. Wie sich das in Berlin konkret darstellt, lesen Sie auf den folgenden Seiten.

In unserem diesjährigen Sonderkapitel haben wir näher beleuchtet, was in der aktuellen Marktphase aus innovativen Wohnbaukonzepten wie beispielsweise der seriellen Holzbauweise geworden ist und ob sie einen Beitrag für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten können.

Wir freuen uns, Ihnen nun bereits zum zehnten Mal mit diesem Report einen detaillierten Überblick über den Berliner Wohnmarkt zu präsentieren und wünschen Ihnen eine interessante Lektüre.

**Sascha Klaus**

Vorstandsvorsitzender, Berlin Hyp AG

**Michael Schlatterer**

Managing Director Residential Valuation, CBRE GmbH

# Inhalt

## Teil A

### Markt

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| 8 Berlinüberblick                        | 24 Neubau             |
| 10 Marktüberblick                        | 28 Einführung Kosten  |
| 16 Interviews innovative Wohnbaukonzepte | 30 Mietpreise (Karte) |
|  | 32 Kaufpreise (Karte) |

## Teil B

### Bezirke

#### 36 Charlottenburg-Wilmersdorf

Das Zentrum zwischen Zoo und Halensee punktet mit seiner attraktiven Mischung auch als Wohnort. Im Norden stehen die Zeichen auf Nachverdichtung. Umfassender Wandel ist am westlichen Ende des Bezirks angesagt.

#### 40 Friedrichshain-Kreuzberg

Der Bezirk offenbart eine Berliner Besonderheit: Selbst in der verdichteten Innenstadt lassen sich noch Flächen zur Nachverdichtung nutzen; die urbanen Strukturen sind dabei sehr verschieden.

#### 44 Lichtenberg

Alte Dorfkerne, kleinstädtische Strukturen, Plattenbauquartiere und Einfamilienhaussiedlungen: In diesem breit gefächerten Bestand werden Potenziale zur Nachverdichtung und für Neubau genutzt.

#### 48 Marzahn-Hellersdorf

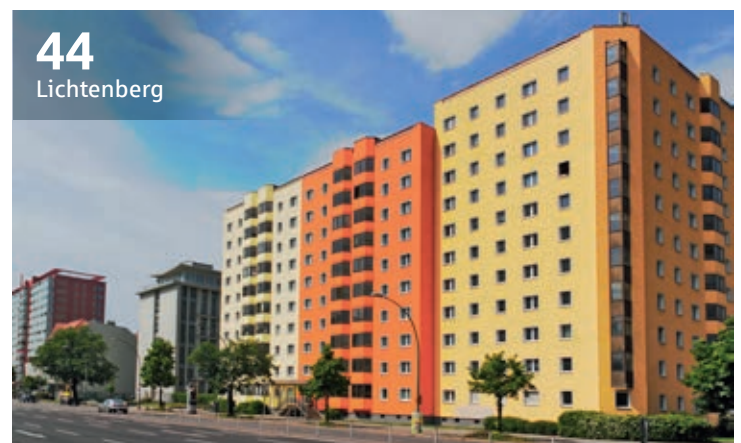
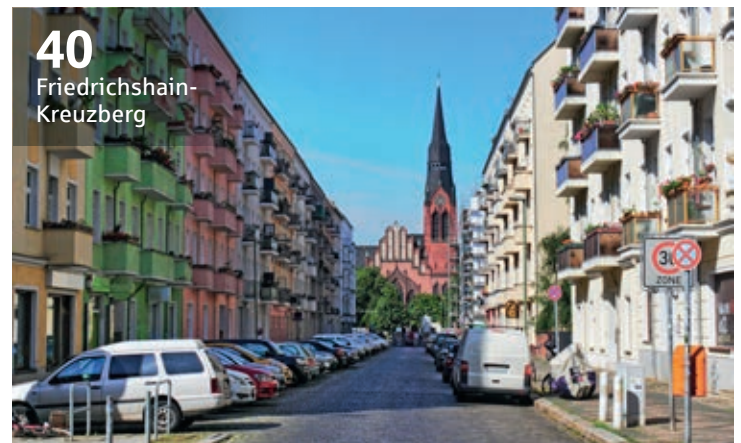
Plattenbauten, Eigenheimsiedlungen, Gewerbegebiete und grüne Oasen prägen den Bezirk. Auch Bildung spielt dort zunehmend eine wichtige Rolle – und ein großes Verkehrsprojekt kommt nun in Fahrt.

#### 52 Mitte

Historisch oder modern: Diese Grundsatzfrage stellt sich beim Neubau mit dem Blick auf die Kosten fürs Wohnen im Zentrum. Im Bestand dominiert Aufwertung, auch aufgrund wirtschaftlicher Dynamik.

#### 56 Neukölln

Im Bezirk wird das höchste Haus Berlins gebaut und eines der größten neuen Wohnquartiere. Hipster zieht es in die zentral gelegenen Altbauviertel, Familien in ruhigere Wohngebiete weiter südlich.



56

Neukölln



## 60 Pankow

Am Stadtrand lassen sich beträchtliche Potenziale für Neubau nutzen. Um die berlinweit größten Kapazitäten realisieren zu können, hat der Senat eine umfangreiche Verkehrsplanung angestoßen.

## 64 Reinickendorf

In den zentraleren Lagen zeigt sich vorstädtischer Charakter. Das Märkische Viertel sticht durch Größe und Dichte heraus. Am Stadtrand wird es ländlicher, auch eine Villensiedlung gibt es dort.

## 68 Spandau

Im Westen findet man historische Bausubstanz, ländliche Siedlungen und Industrieareale. Prägendes Element bei alledem ist die Havel, die zwischen dem größten Teil des Bezirks und dem weiteren Berliner Stadtgebiet liegt.

## 72 Steglitz-Zehlendorf

Zwischen Potsdam und der City West findet man unterschiedliche Qualitäten: von der angesagten Shoppingmeile über eine renommierte Forschungslandschaft bis hin zu den Seen im Grunewald.

## 76 Tempelhof-Schöneberg

Der Neubau von Wohnraum kommt gut voran, einige Projekte stehen kurz vor der Fertigstellung. Damit wächst auch der Bedarf an Infrastruktur. Großes Potenzial, das bislang tabu war, wird nun neu verhandelt.

## 80 Treptow-Köpenick

Dicht besiedelte Innenstadtquartiere und historische Kleinstadtstruktur, Industrie und Wissenschaft, viel Natur: In diesem stadträumlichen Kontext entstehen berlinweit die meisten Wohnungen.

Teil C

## Umland

86 Einführung Umland

88 Barnim

89 Dahme-Spreewald

90 Havelland

91 Märkisch-Oderland

92 Oberhavel

93 Oder-Spree

94 Potsdam

96 Potsdam-Mittelmark

97 Teltow-Fläming

3 Editorial

98 Impressum





Teil

A

# Markt

Fortwährender Konflikt in der Ukraine, ein neues Zinsniveau und einbrechende Neubauaktivitäten: Wie schlägt sich der Berliner Wohnimmobilienmarkt in diesen Zeiten?

# International gefragt und wirtschaftlich stabil

Angesichts politischer Krisen, die Deutschland wirtschaftlich bremsen, zeigt Berlin sich nach wie vor als starker Standort. Das demografische Wachstum wird vor allem von Zuzüglern aus dem Ausland getragen. Berlin hat dadurch nun wieder einen historischen Spitzenwert erreicht.

Nach rund 80 Jahren ist mit einer Berliner Besonderheit Schluss. Wie andere europäische Metropolen ist die deutsche Hauptstadt bis zum Zweiten Weltkrieg demografisch schnell gewachsen, war seinerzeit nach London und New York die drittgrößte Stadt der Welt. Während anderswo nach dem Krieg schnell wieder steigende Einwohnerzahlen verzeichnet wurden und die Dynamik sich fortsetzte, unterbanden Teilung und Mauerbau samt Insellage der westlichen Stadthälfte eine Fortsetzung der Dynamik an der Spree: Abwanderung statt Wachstum. Selbst nach dem Mauerfall – 1990 waren in der Stadt rund 3,4 Millionen Personen gemeldet – sank die Bevölkerungszahl zunächst, unter anderem aufgrund vieler Umzüge aus Berlin ins Brandenburger Umland. Berlin hatte seinen demografischen Zenit lange hinter sich – und ist nun wieder dort angekommen: Im vergangenen Jahr eruierte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, dass die Hauptstadt einen so hohen Bevölkerungsstand

wie zuletzt Anfang der 1940er-Jahre erreicht hat. Ende 2023 waren 3,88 Millionen Einwohnerinnen und Einwohner mit Hauptwohnsitz im Berliner Einwohnermelderegister gemeldet.

Das derzeitige Bevölkerungswachstum ist auf die hohe Nettozuwanderung zurückzuführen. In der ersten Hälfte des Jahres 2023 wurde der Sterbeüberschuss in Berlin (2.805) vom Wanderungsgewinn (18.308) weit übertroffen. Der Anteil deutscher Staatsangehöriger nahm in diesem Zeitraum durch einen Sterbeüberschuss (5.201) bei gleichzeitigem Wanderungsverlust (7.682) um 0,2 Prozent ab. Das beliebteste Ziel der abwandernden Deutschen ist weiterhin Brandenburg – allein im Juni 2023 zog es 1.101 von ihnen dorthin.

### Als Wohnort über Deutschland hinaus gefragt

Mit dem steigenden Ausländeranteil setzte sich ein Trend der letzten Jahre fort, wie das Landesamt für Statistik konstatiert: Der Anstieg der Einwohnerzahl resultierte ausschließlich aus dem



**-1.171**

Natürlicher Bevölkerungssaldo 2022



**+76.000**

Wanderungssaldo 2022

## Berlin-Barometer

Stadtbezirk	Einwohner 2023 <sup>1)</sup>	Einwohnerdichte pro km <sup>2</sup> 2022 <sup>2)</sup>	Einwohnerentwicklung 2023 zu 2022 absolut <sup>1)</sup>
Charlottenburg-Wilmersdorf	343.081	4.909	1.926
Friedrichshain-Kreuzberg	293.454	13.904	223
Lichtenberg	311.881	5.818	3.595
Marzahn-Hellersdorf	291.948	4.647	6.270
Mitte	397.134	9.871	1.535
Neukölln	330.017	7.152	541
Pankow	424.307	4.026	3.539
Reinickendorf	268.792	2.940	484
Spandau	257.091	2.705	2.916
Steglitz-Zehlendorf	310.446	2.868	-594
Tempelhof-Schöneberg	355.868	6.537	1.955
Treptow-Köpenick	294.081	1.704	4.901
<b>Berlin gesamt / Durchschnitt</b>	<b>3.878.100</b>	<b>4.214</b>	<b>27.291</b>

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



Zuwachs an Personen mit nichtdeutscher Staatsangehörigkeit. Ihr Anteil betrug Ende des vergangenen Jahres 24,4 Prozent. Ende 2022 waren es 23,4 Prozent. Von den Zugezogenen kamen mehr als doppelt so viele aus dem Ausland wie aus dem restlichen Bundesgebiet. Die ausländische Bevölkerungszahl nahm in 2023 binnen eines Jahres um 5,1 Prozent zu. Einen beträchtlichen Anteil daran hat die Zuwanderung von Ukrainerinnen und Ukrainern. Mit einem Zuwachs um 5.000 auf 62.495 Personen in 2023 bilden sie die zweitstärkste Gruppe unter den Menschen mit ausländischer Staatsangehörigkeit. Den ersten Platz nehmen weiterhin Staatsangehörige aus der Türkei mit 107.022 Personen ein, bei denen ein Plus von 5.697 verzeichnet wurde.

Wie in ganz Deutschland machten sich die Folgen des Ukraine-Kriegs in Berlin nicht nur demografisch, sondern auch ökonomisch bemerkbar: Mit deutlich gestiegenen Energiepreisen gingen eine spürbare Inflation samt gestiegener Zinsen und eine nachlassende wirtschaftliche Dynamik einher. Doch die Hauptstadtregion schlug sich im bundesweiten Vergleich überdurchschnittlich gut. Das Bruttoinlandsprodukt ging in Berlin in den ersten sechs Monaten des vergangenen Jahres preisbereinigt gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 nur um 0,1 Prozent zurück, so das Landesamt für Statistik. Damit nahm die Wirtschaftsleistung in der Hauptstadt weniger stark ab als der deutsche Durchschnitt (minus 0,3 Prozent).

**Das Baugewerbe trägt positiv zur Wirtschaftskraft bei**

Der preisbereinigte Rückgang im Produzierenden Gewerbe entwickelt sich analog zur Bundesebene.

Mit einem leichten Anstieg der Wirtschaftsleistung sendete der Dienstleistungssektor nur einen geringen Wachstumsimpuls. Der reale Anstieg entsprach auch hier der bundesweiten Entwicklung. Überdurchschnittlich stark hingegen trugen unter anderem das Gastgewerbe sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleistungen zum Wirtschaftswachstum bei. Interessant ist nicht zuletzt ein Blick auf das Berliner Baugewerbe: Während dieses Segment deutschlandweit eine dämpfende Wirkung hatte, trug es in der Hauptstadt positiv zur Wirtschaftskraft bei.

Die positive Rolle des Baugewerbes spiegelt sich auch in der wachsenden Zahl der Erwerbstätigen wider: Im Produzierenden Gewerbe arbeiteten im dritten Quartal des vergangenen Jahres rund 4.300 Personen mehr als im gleichen Quartal 2022. Dieser Anstieg um 1,9 Prozent lag deutlich über der bundesweiten Entwicklung mit einem Plus von 0,4 Prozent. Hierzu trugen sowohl Zuwächse im Berliner Baugewerbe als auch im Verarbeitenden Gewerbe um jeweils 1,1 Prozent bei. Vergleicht man das dritte Quartal der Jahre 2022 und 2023, erhöhte sich die Erwerbstätigkeit um 1,5 Prozent. Damit setzte sich die seit dem zweiten Quartal 2021 andauernde positive Entwicklung der Erwerbstätigkeit in Berlin fort, so das Statistische Landesamt. Der Aufwärtstrend schwächte sich zwar ab: Im Jahresdurchschnitt 2022 hatte die Erwerbstätigkeit gegenüber dem Vorjahr um 3,4 Prozent zugenommen. Doch Berlin verzeichnete auch im dritten Quartal 2023 nach Hamburg den zweitstärksten prozentualen Anstieg unter allen Bundesländern. Deutschlandweit nahm die Zahl der Erwerbstätigen durchschnittlich um 0,7 Prozent zu. ■

**Fakten**

- Anhaltend positiver Trend in der Bevölkerungsentwicklung
- 
- Berliner Wirtschaftsleistung blieb vergleichsweise stabil

	Arbeitslosenquote <sup>2)</sup> Ø 2023 in %	Bevölkerungsprognose 2021–2040, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2022	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2022
	8,6	2,6	591	1.137
	9,2	6,2	800	582
	8,4	6,5	2.107	1.475
	8,0	5,1	1.405	2.437
	10,8	5,9	1.633	1.219
	13,7	2,0	270	302
	7,7	9,0	1.599	1.340
	9,5	4,3	643	903
	9,7	5,7	989	947
	6,5	0,6	222	549
	9,1	2,3	533	467
	7,6	9,0	2.840	3.035
	<b>9,1</b>	<b>5,0</b>	<b>13.632</b>	<b>14.393</b>

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

# Während die Mieten weiterhin stark steigen, sinken die Kaufpreise

Im Vergleich mit den A-Städten zeigt sich Berlin bei den Mieten besonders dynamisch und bei den Verkaufsangeboten für Wohnungen nur leicht rückläufig. Vor allem im Osten der Stadt – im Zentrum wie an der Peripherie – sind interessante Entwicklungen zu beobachten.

Die Preisdynamik auf dem Berliner Wohnungsmarkt nimmt seit Jahren beständig zu. So ist der Median der Angebotsmieten in Berlin seit 2020 jährlich stärker gestiegen: 2021 zu 2022 von 3,5 auf 9,5 Prozent und zum Jahr 2023 um 18,3 Prozent auf 13,60 Euro pro Quadratmeter. Die Gründe für diesen Trend: Nach der Corona-Pandemie hat der Zuzug in die Metropole wieder Fahrt aufgenommen. Hinzu kommt, dass seit Beginn des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine viele Menschen von dort nach Berlin flüchten, von denen ein beträchtlicher Teil hierbleibt. Die große und weiterhin wachsende Nachfrage trifft auf schleppenden Neubau. Wohnraum kann nicht in gewünschtem Maße zur Verfügung gestellt werden.

Diese Gemengelage stellt sich in allen sogenannten A-Städten – den sieben einwohnerstärksten Städten in der Bundesrepublik – ähnlich dar. Leerstand ist vor dem beschriebenen Hintergrund erwartbarer Weise nirgends ein Thema. Mit 0,3 Prozent im Jahr 2022 belegt Berlin in dieser Hinsicht Platz 3 hinter Frankfurt am Main (0,2 Prozent) und München (0,1 Prozent). Betrachtet man die Entwicklung von 2017 bis 2022, hat sich der Leerstand in der Spree-Metropole mit einem Minus von 0,6 Prozentpunkten deutlich stärker reduziert als in den anderen Städten mit Werten von 0,1 und 0,2 Prozentpunkten. Dieser Zeitraum inkludiert auch die Jahre der Pandemie, als die mittelfristig beträchtliche Zuwanderung nach Berlin kurzfristig fast zum Erliegen kam.

## Fakten

Das online verfügbare Angebot für Mietwohnungen schrumpft weiter dramatisch —  
Zweistellige Mietpreiserhöhungen in fast allen Bezirken trotz Mietpreisbremse

### Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2023

Stadtbezirk	Anzahl Mietangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Mietspanne in €/m <sup>2</sup> /Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente		
		6	11	16	21	26	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m <sup>2</sup> /Monat	Änd. zu 2022 in %	
		Charlottenburg-W.	2.271	[Bar chart]					7,91–26,00	7,13	3,0	28,00	5,0
Friedrichshain-K.	1.676	[Bar chart]					6,76–26,00	6,51	9,0	27,59	5,7	17,86	23,2
Lichtenberg	1.900	[Bar chart]					6,06–22,97	5,76	3,3	26,60	21,0	12,45	18,9
Marzahn-H.	1.300	[Bar chart]					5,74–16,03	5,42	2,5	19,06	19,1	10,81	16,6
Mitte	2.948	[Bar chart]					7,12–26,37	6,99	8,5	27,80	3,0	18,00	18,5
Neukölln	1.440	[Bar chart]					6,70–22,75	6,38	2,0	24,72	11,2	12,89	23,5
Pankow	2.539	[Bar chart]					6,89–24,29	6,50	6,2	26,00	7,0	14,74	18,5
Reinickendorf	1.574	[Bar chart]					5,97–18,63	5,65	1,4	20,63	11,5	10,63	10,0
Spandau	1.924	[Bar chart]					6,06–18,49	5,89	7,3	20,00	11,1	10,31	19,1
Steglitz-Zehlendorf	1.514	[Bar chart]					7,81–21,47	7,18	2,7	24,29	11,0	13,38	9,5
Tempelhof-S.	1.757	[Bar chart]					6,66–23,50	6,35	3,3	25,81	12,2	13,13	15,4
Treptow-Köpenick	2.502	[Bar chart]					6,86–20,98	6,60	2,6	22,81	14,1	13,64	18,0
<b>Berlin gesamt</b>	<b>23.345</b>	<b>[Bar chart]</b>					<b>6,93–23,62</b>	<b>6,25</b>	<b>4,9</b>	<b>26,00</b>	<b>8,7</b>	<b>13,60</b>	<b>18,3</b>

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

**Im Vergleich der Top-7 steigen die Mieten in Berlin am stärksten**

Synchron zum vergleichsweise sehr schnell sinkenden Leerstand auf ein besonders niedriges Niveau sind die Angebotsmieten in Berlin beson-

derer zeigen sich Köln (13,50 Euro), Hamburg (13,40) und Düsseldorf (12,34 Euro). Mehr zahlen mussten Mieterinnen und Mieter in Stuttgart (14,54 Euro), Frankfurt am Main (15,12 Euro) und vor allem in München (20,24 Euro).



**0,3**

Leerstandsquote im Geschosswohnungsbau in %

## „Die Dynamik der Entwicklung der Angebotsmieten in Berlin hat im Jahr 2023 noch einmal deutlich zugenommen – plus 18,3 Prozent gegenüber dem Vorjahr.“

ders stark nach oben gegangen. Der erwähnte Anstieg um 18,3 Prozent von 2022 auf 2023 liegt weit über allen anderen A-Städten, deren Kennwerte sich zwischen 2,1 Prozent (Stuttgart) und 5,1 Prozent (Köln) bewegen. Ein ähnliches Bild zeigt sich beim Blick auf die Entwicklung der Angebotsmieten von 2018 bis 2023: Auf Berlin mit einem Plus von 31,5 Prozent folgen Köln (22,7 Prozent), Düsseldorf (19,6 Prozent) und München (19,1 Prozent), während sich die Dynamik in Hamburg (17 Prozent), Stuttgart (14,9 Prozent) und Frankfurt (13 Prozent) moderater gestaltet hat. Diese enorme Entwicklung in der Bundeshauptstadt relativiert sich ein wenig beim Blick auf die Miethöhen in absoluten Zahlen. Mit 13,60 Euro nettokalt pro Monat liegt Berlin auch 2023 noch im Mittelfeld.

**Im obersten Mietsegment nur noch München teurer**

Eine weitere Facette zeigt sich beim Blick auf das obere Marktsegment. Mit Angebotsmieten von durchschnittlich 26 Euro nettokalt pro Quadratmeter im Monat liegt Berlin dort 2023 nur knapp hinter München (27,54 Euro). Deutlich dahinter auf Platz 3 folgt Frankfurt am Main mit 23,72 Euro. An letzter Stelle steht Düsseldorf mit 19,13 Euro. Um 51,4 Prozent sind die Berliner Angebotsmieten in diesem Segment von 2018 bis 2023 gestiegen. In deutlich geringerem Maße geschah dies im selben Zeitraum in den Städten am Rhein (Köln 32,8 und Düsseldorf 28 Prozent). Das Schlusslicht bildete hierbei Stuttgart mit 15,5 Prozent. Kurzfristig betrachtet, von 2022 auf



**30**

PLZ-Gebiete mit Angebotsmieten unter 10€/m²



**1,5**

Höhere Angebotsmieten in Berlin als in Hamburg in %

**Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2023**

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		3k	6k	9k	12k	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %	Median in €/m²	Änd. zu 2022 in %
		Charlottenburg-W.	4.376				4.409–10.769	3.924	-2,7	12.790	-1,7
Friedrichshain-K.	3.333				4.464–10.387	4.120	-1,1	11.868	-2,0	6.744	1,5
Lichtenberg	885				3.414–8.633	3.025	-3,8	9.785	11,8	5.000	-2,7
Marzahn-H.	431				3.125–6.469	2.874	2,2	6.869	1,1	4.650	2,5
Mitte	3.263				3.904–10.772	3.317	-5,9	13.023	-0,2	6.679	0,1
Neukölln	1.510				3.396–7.500	3.030	-7,3	8.200	-2,4	4.978	-0,4
Pankow	3.478				4.014–8.877	3.575	-5,9	9.921	-4,8	6.469	-2,0
Reinickendorf	1.414				3.011–6.786	2.625	-15,6	7.617	-1,3	4.367	-1,7
Spandau	1.121				2.787–6.647	2.531	-7,5	7.549	4,4	4.118	-2,5
Steglitz-Zehlendorf	2.653				3.810–8.348	3.414	-3,7	9.500	-4,0	5.268	-1,2
Tempelhof-S.	2.712				3.484–7.833	3.113	-1,7	9.260	-4,8	5.175	-1,5
Treptow-Köpenick	1.869				3.288–7.720	2.926	-8,1	8.346	-8,7	5.038	-0,9
<b>Berlin gesamt</b>	<b>27.045</b>				<b>3.649–9.184</b>	<b>3.200</b>	<b>-5,4</b>	<b>10.767</b>	<b>-2,0</b>	<b>5.750</b>	<b>-1,4</b>

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

2023, liegt Berlin mit einer Steigerung der teuersten Angebotsmieten um 8,7 Prozent knapp hinter Düsseldorf (9 Prozent). Die starke Dynamik lässt in Berlin demnach zwar ein wenig nach. Doch im oberen Segment hat sich die Bundeshauptstadt, 2022 noch auf dem untersten Rang, im vergangenen Jahr bei den absoluten Angebotspreisen im Vergleich der A-Städte weit oben positioniert.

Betrachtet man das Verhältnis der Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen innerhalb der A-Städte, lag Berlin 2023 mit 5.750 Euro pro Quadratmeter im Mittelfeld. Deutlich hinter München (8.930 Euro) folgten zunächst Frankfurt am Main mit 6.538 Euro und Hamburg mit 6.121 Euro. Niedriger als in Berlin lagen die Preise in Köln (4.855 Euro), Stuttgart (4.823 Euro) und Düsseldorf (4.800 Euro). Von 2018 bis 2023 sind die Angebotskaufpreise in Berlin um 36,9 Prozent gestiegen. Lediglich in Hamburg war die Dynamik mit einem Plus von 40 Prozent stärker. Köln entwickelte sich ähnlich wie die Bundeshauptstadt (36,3 Prozent), Stuttgart lag mit einem Plus von 13,3 Prozent am Ende der Skala. Von 2022 auf 2023 hingegen sind die Kaufpreise erstmals in allen Städten gesunken. Der stärkste Rückgang ist in Stuttgart mit einem Minus von 10,6 Prozent zu beobachten. Berlin zeigt sich mit minus 1,4 Prozent am stabilsten, es folgen Köln (minus 2,9 Prozent) und Hamburg (minus 6 Prozent).

Im oberen Segment stiegen die Angebotskaufpreise von 2018 bis 2023 in Berlin mit 37,2 Prozent noch ein wenig stärker als im Gesamtbild. Dynamischer entwickelte sich in diesem Feld lediglich Hamburg (44,2 Prozent). In München und Köln lässt sich ein Plus von 36,8 bzw.

36 Prozent verzeichnen. Auch hier sinken nun die Preise, wobei sich die Bundeshauptstadt mit minus 2 Prozent erneut als vergleichsweise stabil zeigt. Lediglich in Stuttgart und Köln sind die Rückgänge geringer (minus 1,3 und minus 0,2 Prozent). Die Position Berlins ist im Vergleich mit den anderen A-Städten bei den absoluten Zahlen im obersten Segment ähnlich wie bei den Kaufpreisen insgesamt: Mit 10.767 Euro pro Quadratmeter positioniert sich Berlin einerseits hinter München (16.144 Euro), Hamburg (12.069 Euro) und Frankfurt am Main (11.217 Euro), andererseits vor Düsseldorf (9.179 Euro), Köln (8.492 Euro) und Stuttgart (9.020 Euro).

**Gegenläufige Trends der Mieten im Zentrum und an der Peripherie**

Die rasante Steigerung der Berliner Mieten spiegelt sich in jedem der zwölf Bezirke wider; mit Blick auf die Entwicklung 2022 bis 2023 am deutlichsten in Neukölln mit einem Plus von 23,5 Prozent und in Friedrichshain-Kreuzberg mit 23,2 Prozent. Zwischen 15 und 20 Prozent stiegen die Angebotsmieten in Tempelhof-Schöneberg, Marzahn-Hellersdorf, Treptow-Köpenick, Mitte, Pankow, Lichtenberg und Spandau. Eine geringere Dynamik zeigt sich in Charlottenburg-Wilmersdorf (13,5 Prozent) und Reinickendorf (10 Prozent). Das Schlusslicht bildet Steglitz-Zehlendorf, der einzige Bezirk mit einer Steigerung im einstelligen Bereich: 9,5 Prozent. In nur vier der zwölf Bezirke ist die durchschnittliche Angebotsmiete geringer als in Neukölln (12,89 Euro pro Quadratmeter und Monat), was in Teilen die hohe Dynamik dort erklärt. Ganz anders im ähnlich

**Fakten**

- Mietpreissteigerungen im oberen Marktsegment etwas abgeschwächt
- 
- Angebotspreise für Eigentumswohnungen nach Jahren erstmals rückläufig
- 
- Nur ein Bezirk mit Preissteigerungen zum Vorjahr
- 
- Preisrückgänge auch im oberen Marktsegment

**Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2023**

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment <sup>1)</sup> Preisspanne in €/m <sup>2</sup>					Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Marktsegment:
		1k	3k	5k	7k	9k	Median in €/m <sup>2</sup>	Änderung zu 2022 in %	
Charlottenburg-W.	90					2.222–8.392	4.129	-4,1	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.	94					2.301–8.980	3.510	-19,2	
Lichtenberg	53					2.159–4.923	2.951	-19,2	
Marzahn-H.	83					1.881–4.633	3.261	-6,3	
Mitte	148					2.139–9.123	3.375	-5,7	
Neukölln	90					2.031–4.721	2.923	-17,9	
Pankow	121					1.694–8.566	3.316	-19,3	
Reinickendorf	112					2.051–5.063	2.974	-12,8	
Spandau	110					1.854–4.948	2.776	-13,1	
Steglitz-Zehlendorf	160					2.159–7.625	3.428	-11,3	
Tempelhof-S.	163					2.192–4.878	3.111	-1,2	
Treptow-Köpenick	162					2.000–5.156	3.298	-9,6	
<b>Berlin gesamt</b>	<b>1.386</b>					<b>2.040–6.564</b>	<b>3.179</b>	<b>-11,7</b>	

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

dynamischen Friedrichshain-Kreuzberg: 17,86 Euro wurden dort 2023 aufgerufen, nur Mitte liegt mit 18 Euro darüber. Dynamik und Höhe der Angebotsmieten zeigen im Gesamtbild der Bezirke kein einheitliches Muster.

Ein klareres Bild hingegen zeigt sich bei der Entwicklung des unteren und oberen Zehntels

Marktsegmente insgesamt um 1,4 Prozent auf 5.750 Euro pro Quadratmeter zurückgegangen. Im Wohnmarktreport 2023 wurde noch eine Steigerung um 8,3 Prozent vermerkt. Das untere Marktsegment hat mit einem Minus von 5,4 Prozent auf 3.200 Euro stärker nachgegeben als das obere Segment mit einem Minus von 2 Prozent auf 10.767

## „Nach mehr als einer Dekade starker jährlicher Preissteigerungen, sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2023 in allen Marktsegmenten gegenüber dem Vorjahr gesunken.“

der Angebotsmieten. In den meisten Bezirken entwickelt sich das günstigste Segment moderater als die hochpreisigen Offerten. Besonders stark geht die Spanne von 2022 auf 2023 in Lichtenberg und Marzahn-Hellersdorf auseinander: mit einem Plus von 3,3 und 21 Prozent bzw. 2,5 und 19,1 Prozent. Lichtenberg, wo im Median des oberen Marktsegments 26,60 Euro aufgerufen wurden, ist damit teurer als Pankow (26 Euro) und liegt in diesem Bereich nur knapp unter den drei Innenstadtbezirken (zwischen 27,59 und 28 Euro). In Lichtenberg wie in Spandau spielt für die Entwicklung der Angebotsmieten der Neubau eine entscheidende Rolle. Hierbei verzeichnen die beiden Bezirke ein Plus von 50,8 bzw. 47,8 Prozent.

In Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte wiederum verhält sich die Dynamik von unterem und oberem Marktsegment konträr zu dem in allen anderen Bezirken: Dort stiegen die Preise im unteren um 9 bzw. 8,5 Prozent deutlich stärker als im Rest der Stadt, während die Preise im oberen mit 5,7 bzw. 3 Prozent ein so niedriges Plus verzeichneten wie kaum anderswo. Lediglich Charlottenburg-Wilmersdorf rangiert ebenfalls bei 5 Prozent im oberen Marktsegment, wobei sich die Steigerung im unteren Segment auf 3 Prozent beschränkte. In der Innenstadt wird die Spanne der Angebote kleiner, weil die Mieten im unteren Marktsegment sich zügig an die des oberen anpassen, während sich am östlichen Stadtrand ein den zentralen Lagen vergleichbares oberes Segment entwickelt. Berlinweit ist der Median des unteren Zehntels um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 6,25 Euro gestiegen, während dort von 2021 auf 2022 noch ein Minus von 0,2 Prozent zu vermerken war. Der Median des oberen Zehntels stieg um 8,7 Prozent auf 26 Euro und damit geringer als im Jahr davor mit einem Plus von 13,9 Prozent.

### Eigentumswohnungen: fast durchweg sinkende Kaufpreise

Ganz anders stellt sich die Entwicklung bei Eigentumswohnungen dar. Dort sind die Verkaufsangebote von 2022 auf 2023 im Median über alle

Euro. Ein Plus bei den mittleren Kaufpreisen lässt sich lediglich in Mitte (0,1 Prozent), Friedrichshain-Kreuzberg (1,5 Prozent) und Marzahn-Hellersdorf (2,5 Prozent) verzeichnen. Hier am östlichen Stadtrand belaufen sich die Verkaufspreise im Schnitt auf 4.650 Euro, was berlinweit vergleichsweise günstig ist. Lediglich in Reinickendorf und Spandau liegen die Preise mit 4.367 bzw. 4.118 Euro niedriger als in Marzahn-Hellersdorf. Teurer als in Friedrichshain-Kreuzberg (6.744 Euro) und Mitte (6.679 Euro) ist es in Berlin wiederum nirgends, das hochpreisige Zentrum ist nach wie vor gefragt.

In Marzahn-Hellersdorf weisen sowohl das obere als auch das untere Segment mit 1,1 bzw. 2,2 Prozent ein Plus auf. Im Zentrum hingegen verzeichnen beide Bereiche ein Minus, dort trägt das mittlere Marktsegment die Preissteigerungen. In diesem lässt sich in beiden Bezirken eine große Preisspanne beobachten: Mit 3.904 bis 10.772 Euro in Mitte sowie 4.464 bis 10.387 in Friedrichshain-Kreuzberg bewegt sich die untere Spanne im überdurchschnittlichen, aber unauffälligen Bereich, während sich die Obergrenzen deutlicher von denen der anderen Bezirke absetzen. Auffällig ist zudem, dass das obere Marktsegment in Lichtenberg von 2022 auf 2023 ein Plus von 11,8 Prozent aufweist. Selbst Spandau liegt zweitplatziert mit 4,4 Prozent weit darunter. Auf der anderen Seite Reinickendorf, wo das untere Marktsegment um 15,6 Prozent nachgegeben hat. Hierauf folgt Treptow-Köpenick im selben Bereich mit einem Minus von 8,1 Prozent.

### Preise für Mehrfamilienhäuser geben nach

Die Entwicklung der Kaufpreisangebote für Mehrfamilienhäuser ist mittlerweile gekippt. Schon von 2021 auf 2022 stellte sich nach starker Dynamik mit einem Plus von nur noch 0,1 Prozent Stagnation ein. Von 2022 auf 2023 gaben die Preise über alle Marktsegmente hinweg um 11,7 Prozent auf durchschnittlich 3.179 Euro pro Quadratmeter nach. Am stärksten fiel der Rückgang in Pankow (minus 19,3 Prozent auf 3.316 Euro), Friedrichshain-Kreuzberg und Lichtenberg (je



**3,8**

Fertiggestellte WE in MFH je 1.000 Einwohner 2022



**89**

Preissteigerung (Median) für ETW seit 2015 in %



**1,8**

Portfolio-Transaktionsvolumen 2023 in Mrd. €

minus 19,2 Prozent auf 3.510 bzw. 2.951 Euro) aus. In Neukölln sanken die Preise um 17,9 Prozent auf 2.923 Euro. Am stabilsten zeigt sich Tempelhof-Schöneberg mit einem Abschlag von 1,2 Prozent auf durchschnittlich 3.111 Euro. Daneben verzeichnet Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Minus von 4,1 als einziger anderer Bezirk noch einen Abschwung unter 5 Prozent – und bleibt mit 4.129 Euro im Median vor Friedrichshain-Kreuzberg mit Abstand teuerster Bezirk.

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.

**Erneut deutlicher Rückgang im Transaktionsgeschehen**

Nach vorläufigen Angaben des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist der Geldumsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 Prozent erneut deutlich zurückgegangen. Im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser gab es mit einem Rückgang um 19 Prozent eine deutlich abgeschwächte negative Entwicklung. Hier wurden 600 Kauffälle verzeichnet, davon entfielen mit 362 rund 60 Prozent auf reine

Mietwohnhäuser. Im Vorjahr waren es noch 756. Auch bei den Eigentumswohnungen konnte ein Rückgang der Kauffälle um 17 Prozent verzeichnet werden, im Segment der neu errichteten Eigentumswohnungen im Erstverkauf gibt es gar einen deutlichen Umsatzeinbruch. So sind 40 Prozent weniger Eigentumswohnungen im Neubau veräußert worden. Hinsichtlich der Entwicklungen der Kaufpreise beobachteten die Gutachter im Jahr 2023 Preisrückgänge in nahezu allen Teilsegmenten des Berliner Immobilienmarktes. Mit Ausnahme von neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäusern (plus 15 Prozent), die jedoch von wenigen Kauffällen geprägt sind, sanken die Preise um bis zu 24 Prozent. Wohn- und Geschäftshäuser verzeichneten im vergangenen Jahr ein mittleres Preisniveau, das 19 Prozent unter dem des Vorjahres lag, nachdem im Vorjahr noch ein Plus von fünf Prozent verzeichnet wurde. Bei reinen Mietwohnhäusern fiel die Entwicklung etwas weniger stark negativ aus (minus 12 Prozent). Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung ist bis zum Ende Jahres um minus fünf Prozent zurückgegangen, während im Neubau mit minus zwei Prozent eher eine Seitwärtsbewegung beobachtet wurde. Im Fazit konstatieren die Gutachter weiterhin eine deutliche Zurückhaltung der Käuferinnen und Käufer auf dem Berliner Immobilienmarkt.

**Einbruch am Investmentmarkt**

Nach Recherchen von CBRE wurden im Jahr 2023 in Berlin Portfoliotransaktionen (jeweils ab 50

**Fakten**

- Starker Rückgang der Angebotspreise für MFH gegenüber dem Vorjahr
- 
- In allen Bezirken negative Preisentwicklungen
- 
- Erneut große Zurückhaltung am Transaktionsmarkt

**Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2023/Q1 2024**

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
Pears Global Real Estate Investors	S Immo Deutschland GmbH	1.220	vertraulich
CBRE Investment Management	Vonovia SE	1.200	357
CBRE Investment Management <sup>1)</sup>	Vonovia SE	650	vertraulich
<b>WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH</b>	<b>Cosimo Investment Group GmbH</b>	<b>500</b>	<b>k. A.</b>
Quantum Immobilien AG	ADLER Real Estate GmbH	500	345
Vertraulich (Property Fund) <sup>2)</sup>	Vertraulich (Listed Property Company)	500	vertraulich
Strategis AG & Family Office <sup>2)</sup>	k. A.	360	k. A.
<b>HIH Invest Real Estate GmbH <sup>1)/2)</sup></b>	<b>QUARTERBACK Immobilien AG</b>	<b>250</b>	<b>k. A.</b>
PREIG AG	k. A.	250	k. A.
Vertraulich (Family Office)	k. A.	200	k. A.
Nox Capital Holding GmbH	Vertraulich (Family Office)	180	k. A.
<b>DWP Management GmbH</b>	<b>Kondor Wessels Holding GmbH</b>	<b>120</b>	<b>63</b>
MPC Capital GmbH	Covivio/Foncière des Régions	110	vertraulich
<b>Catella Residential Investment Management GmbH</b>	<b>Falkowski Beteiligungs GmbH</b>	<b>70</b>	<b>35</b>
Vertraulich (Family Office)	Property Ventures GmbH	70	k. A.

1) Berlin-Anteil eines überregionalen Portfolios 2) inkl. Umland Berlin (Brandenburg) **Transaktionen in fett:** Projekte/Forward Deals  
**Quelle:** CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr)

Wohneinheiten) mit einem Volumen von etwa 1,8 Milliarden Euro gehandelt. Gegenüber dem Vorjahr mit rund 2,3 Mrd. Euro ist dies ein erneuter Rückgang – um 23 Prozent. Vor dem Hintergrund des veränderten Zinsumfeldes gab es einen Anstieg eigenkapitalstarker Investoren, während institutionelle Akteure weiterhin Zurückhaltung üben.

gleichzeitig weiterhin zu geringem Wohnungsneubau überzeugt und begreifen den aktuellen Marktzyklus zunehmend als Chance.

Die schwierige Finanzierungssituation bleibt auch 2024 aufgrund mehrerer Faktoren erhalten: stark gestiegene Zinsen – wenn auch aktuell mit wieder sinkender Tendenz –, eine hohe Unsicherheit bei der Wohnungsbauförderung, unklare

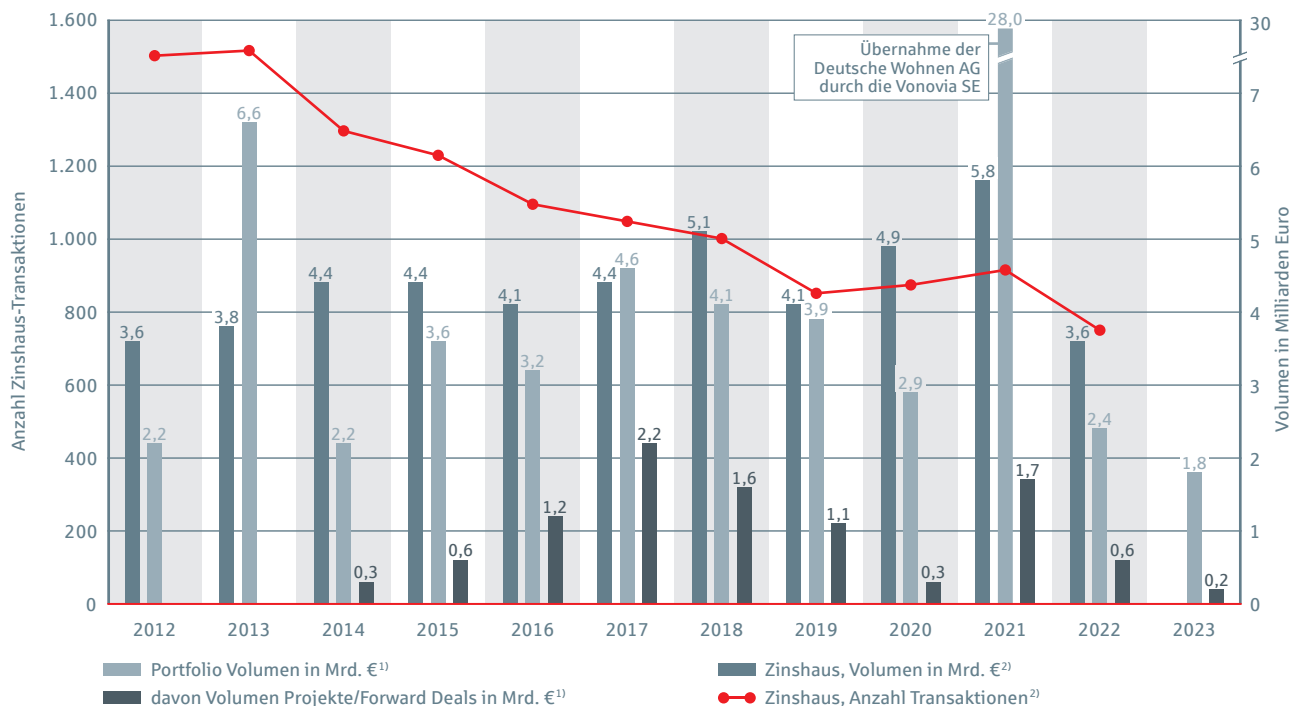
## „Angesichts der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen gab es am Immobilientransaktionsmarkt deutliche Rückgänge, nicht nur in Berlin.“

Wie schon 2022, wurde auch das Transaktionsjahr 2023 geprägt durch die Zinspolitik der Europäischen Zentralbank infolge der Inflation und die deutliche Differenz bei den Preisvorstellungen zwischen Käufer und Verkäufer. Wesentlichen Einfluss übten zudem der andauernde Ukraine-Krieg und Spannungen in Nah-Ost, aber auch Unsicherheiten infolge des GEG, das zu einem Vertrauensverlust bei Investoren geführt hat.

Internationale Investoren sind von den nach wie vor starken Fundamentaldaten in den deutschen Metropolen und insbesondere in Berlin mit steigenden Mieten und sinkendem Leerstand bei

Anforderungen für (ESG-)Sanierungen und fehlender Spielraum im Bundeshaushalt für Fördermaßnahmen. Der Neubau wird folglich noch weiter einbrechen. Das zeigte sich auch bereits am Investmentmarkt. Auf Projektentwicklungen – also Forward Deals und Forward Fundings – entfielen 2023 in Berlin weniger als 200 Millionen Euro. 2022 waren es noch 702 Millionen Euro. Im Berliner Umland (Brandenburg) wurde insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund 300 Millionen Euro registriert. ■

Transaktionsvolumen Mehrfamilienhäuser in Berlin



1) mit mehr als 50 WE, bei überregionalen Portfolios nur Berlin-Anteil 2) inklusive gemischtgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser; exkl. Paketverkäufe  
 Quellen: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, CBRE (Für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr); Bearbeitung: CBRE

# Serielle Sanierung vereint Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnen

RENOWATE löst die Herausforderungen der energetischen Sanierung mit einem innovativen Konzept: serielle Sanierung. Unsere Fragen an Dr. Volker Wiegel, COO der LEG Immobilien SE.

## Aus welcher Idee heraus ist Ihre Firma entstanden?

Die Ursprungsidee für die Gründung von RENOWATE ging auf einen Impuls während eines Gesprächs mit der Deutschen Energieagentur (dena) im Jahr 2019 zurück. Uwe Bilgalke und Till Eichmann von der dena zeigten mir vier Bilder, zwei von einer Autofabrik und zwei von einer Baustelle und jeweils aus den 1920er-Jahren sowie ein aktuelles Bild. Bei der Autofabrik war die Änderung groß, bei der Baustelle war schwerer zu erkennen, aus welchem Jahrtausend das Foto stammt.

Infolge dieser Begegnung beteiligte sich die LEG am sogenannten „Volume Deal“ der dena, was letztendlich die Suche nach geeigneten Sanierungsanbietern im Markt auslöste. Diese Anbieter sollten das definierte Zielbild zum Leben erwecken und das erforderliche Volumen an zu sanierenden Beständen umsetzen können. Es ging hier darum, das „Henne-Ei-Problem“ zu durchbrechen – während Auftraggeber einen fertigen Prozess und gute Preise wünschen, wollen Bauunternehmen ungern in neue Technologien investieren, ohne Abnahmesicherheit zu haben.

Die Suche nach bestehenden geeigneten Partnern war jedoch gar nicht so einfach. Es war mehr Manufaktur und Denken im Einzelprozess zu finden als das Streben nach der Entwicklung von skalierbaren, effizienten Prozessen und Abläufen. So wuchs die Entscheidung – was es nicht gibt, muss man halt selbst machen. Was wir suchten, war ein One-Stop-Shop: von Fördermittelmanagement bis zur Mieterkommunikation, von der planerischen Ausrichtung auf energetische Effizienz und Förderfähigkeit bis zur tatsächlichen Umsetzung. Getrimmt auf höchstmögliche Kosteneffizienz, gute Qualität und den Geist, sich stetig weiterentwickeln zu müssen. Gemeinsam mit der österreichischen Rhomburg Bau Gruppe wurde daraufhin Anfang 2022 das Joint-Venture RENOWATE gegründet, das die Anforderungen vereinen und einen ganzheitlichen Lösungsansatz entwickeln sollte.

## Was verstehen Sie unter serieller Sanierung?

Die serielle Sanierung schafft es, technologischen Fortschritt und Innovation auf die Baubranche zu übertragen, um in kurzer Zeit ein Gebäude effizient

ent zu dekarbonisieren. Das Konzept der seriellen Sanierung basiert auf Serialisierung, Digitalisierung und End-to-end-Prozessen, um aus der Kombination von vorgefertigten Fassadenmodulen und einer gewerkeübergreifenden, integrierten Planung den Zeit- und Kostenaufwand gegenüber der traditionellen Sanierung erheblich zu senken.

## Welche Vorteile bietet die serielle Sanierung?

Die serielle Sanierung bietet eine Vielzahl von Vorteilen, die sowohl für die Bewohner:innen als auch für die Effizienz des gesamten Sanierungsprozesses von großer Bedeutung sind. Erstens ermöglicht die serielle Sanierung eine schnelle Modernisierung von Gebäuden. Durch die industrielle Vorfertigung der neuen Gebäudehülle kann der Sanierungsprozess beschleunigt werden, was zu einer zügigen Aktualisierung und Verbesserung der Gebäudestruktur führt. Ein weiterer entscheidender Vorteil besteht darin, dass die Sanierung im bewohnten Zustand durchgeführt werden kann. Dies bedeutet, dass die Bewohner:innen während des Sanierungsprozesses in ihren Wohnungen bleiben können, was nicht nur den Komfort, sondern auch die Kontinuität des täglichen Lebens erheblich verbessert. Die verkürzte Sanierungszeit führt zu einer spürbaren Entlastung der Bewohner:innen. Im Vergleich zu konventionellen Sanierungsmethoden, die oft mit langen Bauzeiten verbunden sind, minimiert die serielle Sanierung die Störungen und Unannehmlichkeiten für die Bewohner:innen erheblich. Dies trägt dazu bei, die Belastung während des Modernisierungsprozesses zu reduzieren. Ein weiterer Pluspunkt liegt in der ortsunabhängigen und industriellen Vorfertigung der neuen Gebäudehülle. Durch diese Methode können relevante Einsparungen bei Kosten, Ressourcen und Zeit erzielt werden. Die standardisierte Produktion in einer kontrollierten Umgebung ermöglicht eine effiziente Nutzung von Ressourcen und minimiert Verschwendung. Zudem trägt die Industrialisierung des Sanierungsprozesses dazu bei, dass die Qualität der durchgeführten Arbeiten auf einem hohen Niveau gehalten wird. Im Ergebnis entsteht ein hocheffizientes Haus, das Neubauanforderungen entspricht – und das in kurzer Zeit zu fairen Kosten.



Der promovierte Jurist und studierte Volkswirt Dr. Volker Wiegel hat zu Beginn seiner Karriere in der Frankfurter Kanzlei Sullivan & Cromwell LLP M&A-Transaktionen und Börsengänge begleitet, bevor er 2013 zu seinem vormaligen Lieblingsmandanten, der LEG Immobilien SE, wechselte – zunächst als Leiter der Rechtsabteilung und General Counsel der Gesellschaft. Seit 2019 verantwortet Wiegel als operativer Vorstand alles, was mit den rund 170.000 Wohnungen der LEG, die fast 500.000 Menschen ein Zuhause geben, zu tun hat – von der Vermietung über die laufende Bewirtschaftung, Modernisierung und Quartiersentwicklung bis zur Energieversorgung. Neben seinem Tagesgeschäft treibt Wiegel mit einer Reihe von Start-ups der LEG und ihrer Partnerunternehmen innovative Lösungen für die Digitalisierung und Dekarbonisierung der Wohnungswirtschaft voran.



### Was sind die Herausforderungen der seriellen Sanierung? Gibt es hierfür öffentliche Fördermittel?

Die serielle Sanierung bringt trotz ihrer Vorteile einige Herausforderungen mit sich, die es zu bewältigen gilt. Eine davon besteht darin, dass selbst äußerlich ähnliche Gebäude in ihren individuellen Eigenschaften variieren können. Jedes

Planung. Dieser Zwilling dient wiederum dem Fassadenkonfigurator – einer selbst entwickelten IT-Lösung – unter Nutzung von künstlicher Intelligenz, die Fassadenmodule für das Gebäude vorzuplanen. Die Zeit, die RENOWATE für die Planung benötigt, ist dadurch von zwei Monaten auf eine Woche reduziert worden. Andere Beispiele sind selbst entwickelte, proprietäre Aufhänge-

## „Die serielle Sanierung ermöglicht eine schnelle Verbesserung der Gebäudestruktur im bewohnten Zustand.“

Gebäude ist ein Unikat, was eine gewisse Flexibilität im Bauablauf erfordert, um auf die spezifischen Bedürfnisse und Gegebenheiten jedes einzelnen Objekts einzugehen. Bauen im Bestand gilt ohnehin als besonders herausfordernd und erfordert ein hohes Maß an Vorplanung, um das schnelle Sanierungstempo zu halten. Ein Hindernis ergibt sich oft aus den unterschiedlichen und unvollständigen Planunterlagen zu den Bestandsobjekten. Diese Abweichungen erfordern eine flexible Reaktion während des Bauablaufs, um unvorhergesehene Herausforderungen während der Bauzeit erfolgreich zu bewältigen.

Vom Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gibt es ein spezielles, modulares Förderprogramm für die Entwicklung und Erprobung serieller Sanierungskomponenten für individuelle Pilotprojekte sowie den Aufbau von Produktionskapazitäten (in Abhängigkeit von gewissen Kriterien wie der Unternehmensgröße) serieller Sanierungskomponenten. Dieses Förderprogramm können Unternehmen wie RENOWATE und auch Kunden für die erstmalige Erprobung an Pilotobjekten nutzen. Darüber hinaus wird über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) die Sanierung von Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden auf die unterschiedlichen Effizienzhausniveaus gehoben. Dieses Programm ist für die Gebäudeeigentümer als Kunden von RENOWATE oder anderen Anbietern sehr interessant.

### Verwenden Sie innovative technische Lösungen in der seriellen Sanierung?

Im Prozess der seriellen energetischen Sanierung sind innovative Technologien ein fester Bestandteil. Zum Beispiel der Fassadenkonfigurator: Ein wichtiger Schritt im Rahmen des typischen Ablaufprozesses ist die digitale Bestandsaufnahme des Sanierungsobjekts. Hierbei setzen wir bei RENOWATE auf Laserscanning-Technologie. Diese ermöglicht es, ein präzises digitales Abbild des Gebäudes zu erstellen. Das Ergebnis dieser Bestandsaufnahme bildet als digitaler Zwilling des Gebäudes die Grundlage für die integrale

systeme für die Fassaden oder speziell angefertigte Entlüftungssysteme.

### Was hat sich für Ihre innovative Idee des Bauens seit Mitte 2022, insbesondere bei den höheren Zinsen und damit einhergehend dem Einbruch im Transaktionsmarkt, verändert?

Es sind seither alle vorsichtiger geworden zu investieren. Wir haben weiterhin den Bedarf, unsere Gebäude zu dekarbonisieren – bei den hohen Zinsen, steigenden Baukosten, aber nicht gestiegenen Modernisierungsumlagen fällt es schwerer, dies wirtschaftlich darzustellen. Es bedarf daher dringend marktwirtschaftlicher Anreize, in den Klimaschutz zu investieren. CO<sub>2</sub>-freies Wohnen ist leider nicht umsonst zu haben – so ehrlich müssen wir alle zueinander sein.

Trotz des erschwerten Umfelds bin ich aber überzeugt, dass innovative Lösungen zur Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden unabdingbar sind, um die Klimaziele zu erreichen. Gerade jetzt brauchen wir Lösungen, die die Kosten senken und schneller realisierbar sind, um die Projekte schneller und mit mehr Kostengenauigkeit umsetzen zu können.

### Finden sich für diese innovativen Baukonzepte Banken und andere Finanzinstitute, die Ihr Vorhaben finanzieren? Mit besseren Konditionen als im konventionellen Wohnbau?

Durch die serielle Sanierung mit RENOWATE werden die Objekte auf das BEG-Effizienzhaus-55-Niveau saniert, sodass wir als Eigentümer in der Regel auf klassische Fördermittel der KfW als Finanzierungsbaustein in Form eines zinsgünstigen Darlehens mit einem Tilgungszuschuss zurückgreifen können. Durch die serielle Sanierungsweise wird neben der Tilgungszuschuss-Grundförderung von 15 Prozent ein Bonus von 15 Prozent gewährt. In Abhängigkeit weiterer Parameter, wie des erstmaligen Anschlusses an erneuerbare Energien durch die verbaute Wärmepumpe oder der Sanierung von älteren Gebäuden mit schlechtem Energiestandard, kann die Förderquote auf bis zu 40 Prozent ansteigen. Durch

die Verbindung von zinsgünstigem Darlehen mit dem Tilgungszuschuss können wir somit auf ein sehr attraktives Angebot zurückgreifen, das aktuell keine Bank oder kein anderes Finanzinstitut so anbieten kann. Da die Banken aber grundsätzlich ein merklich gesteigertes Interesse an energetisch sanierten Objekten in ihren Finanzierungsportfolios haben, gehen wir davon aus, dass wir zukünftig auch weitere attraktive Angebote für energetische Sanierungsvorhaben sehen werden.

### Welchen Beitrag kann die serielle Sanierung für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten?

Die serielle Sanierung ermöglicht es, Klimaschutz mit bezahlbarem Wohnraum zu vereinen. Durch die energetische Ertüchtigung lassen sich die Energiekosten senken, und die Bewohner:innen profitieren von deutlich geringeren Energierechnungen. Darüber hinaus lässt sich dadurch im Sinne des Klimaschutzes eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen realisieren. Auch die genannten Vorteile hinsichtlich der kurzen Bauzeit und des hohen Maßes an Vorplanung tragen dazu bei, die Bewohner:innen der Sanierungsobjekte zu entlasten. Wir müssen aber so ehrlich sein, dass es CO<sub>2</sub>-freies Wohnen nicht zum Nulltarif geben wird. Die notwendigen Investitionen sind immens, sodass wir auch marktwirtschaftliche Anreize durch entsprechend erhöhte Mieten hierfür brauchen. Gerade die hohen Energiekosten helfen hier aber, die Gesamtbelastung für die Mieter:innen im Rahmen zu halten – es ist besser, mehr für Kaltmiete in einem CO<sub>2</sub>-freien Gebäude auszugeben, als das gleiche Geld für das Verbrennen von Gas in Heizungen auszugeben.

### Ist ein seriell saniertes Wohngebäude interessant als Anlageprodukt für Artikel 8/Artikel 9 ESG-Fonds?

Die Regulierung – bspw. die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) oder die EU-Taxonomie – entwickelt sich kontinuierlich weiter

und damit auch die Anforderungen, die Objekte erfüllen müssen, um sich als Anlageobjekt für entsprechende Fonds zu qualifizieren. Während Artikel-8-Produkte in Anlagen investieren, die lediglich über ökologische oder soziale Merkmale verfügen, müssen Artikel-9-Fonds als sog. „Dark-Green“-Fonds dezidierte Nachhaltigkeitsziele verfolgen. Diese müssen damit entweder einen ökologischen oder gesellschaftlichen Impact erzielen. Dazu kann beispielsweise die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen zählen. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Reduktion ein qualifiziertes Niveau erreicht, etwa ein wissenschaftlich fundierter Dekarbonisierungspfad wie beispielsweise CRREM. Serielle Sanierung kann hierzu einen substantiellen Beitrag leisten, der den an die Anlageobjekte gestellten Anforderungen hinsichtlich Dekarbonisierung gerecht werden kann. Da insbesondere bei Projekten mit serieller Sanierung ein starker Hebel zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen besteht, können sich diese Objekte als Investitionen für Dark-Green-Fonds qualifizieren.

### Gibt es Ihrerseits noch Anmerkungen oder Hinweise, die für das Thema serielle Sanierung wichtig sind?

Wir sind weiter noch nicht am Ziel, haben aber dank der Förderung bereits ein Kostenniveau erreicht, das es mit jeder entsprechenden konventionellen Art der Sanierung gut aufnehmen kann. Ich glaube fest an weitere Skaleneffekte und Preisdegression – dafür brauchen wir nur viele Klimaenthusiasten, die dieses neuartige Verfahren in die Marktbreite tragen. Packen wir es an. Es ist unsere Umwelt! ■



Montage einer seriell vorgefertigten Fassade in der Englischen Siedlung in Soest.

# Holzhybridbauweise als nachhaltige und zukunftsfähige Lösung

Die Ankündigung eines Holzhybridhochhauses in Kreuzberg, in dem das gemischte und gemeinwohlorientierte Stadtquartier erstmalig vertikal gedacht ist, sorgte für Aufmerksamkeit. Unsere Fragen an Thomas Bestgen, Gründer und Geschäftsführer der UTB.

**Die UTB gibt es seit 1996. Heute benennen Sie nachhaltige Stadtquartiere, Beteiligungskultur, CO<sub>2</sub>-Neutralität und smarte Wohnformen als Ihr Tätigkeitsfeld. Aus welcher Idee heraus ist Ihre Firma denn entstanden?**

In den ersten zehn Jahren des Bestehens der UTB lag der Schwerpunkt der Tätigkeit im Aufbau von selbstorganisierten, kleineren und mittleren Genossenschaftsprojekten. Dabei haben wir uns überwiegend mit Gebäuden aus der Gründerzeit und den Zwanzigerjahren beschäftigt. Nachdem wir uns mitten in der Lehman-Krise an der Ausschreibung der BImA für ein 17.000 m<sup>2</sup> großes Neubau-Grundstück beteiligt und diese Ausschreibung gewonnen hatten, war der Grundstein für ein neues Geschäftsfeld gelegt. Für uns war dabei von Anfang an selbstverständlich, was heute in den ESG-Richtlinien manifestiert ist. Ein hohes Maß an ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit, verbunden und im Einklang mit wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

**In Berlin sind Sie für das Projekt WoHo in Kreuzberg bekannt. Das Wohnhochhaus soll 98 Meter hoch und in Holzhybridbauweise errichtet werden. Was verstehen Sie unter einem Holzhybridhochhaus?**

In der Holzhybridbauweise werden die Vorteile verschiedener Baustoffe wie Holz, Beton und Stahl miteinander kombiniert. Wir sprechen hier über einen pragmatischen Materialmix, für den es jedoch keinen festen Bauplan gibt. In vielen Fällen übernimmt der Baustoff Holz das tragende Element für die Fassade. Beton wiederum wird u. a. für Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte etc. verwendet.

Das WoHo ist nicht unser erstes Holzprojekt. Wir haben erste Erfahrungen mit einem komplett aus Holz errichteten Mehrfamilienhaus in Weimar sammeln können, das 2017 den Thüringer Staatspreis in der Kategorie „Sonderpreis Holzbau“ gewonnen hat. Gleich ein ganzes Quartier mit 160 Wohnungseinheiten konnten wir 2020 in Berlin-Weißensee fertigstellen, dessen fünf Gebäude als Holzhybridbauten entstanden sind und die dem KfW-40-Niedrigenergiehaus-Stan-

dard entsprechen. Das Quartier WIR wurde im September 2020 mit dem Bundespreis Umwelt & Bauen des Bundesumweltministeriums und Umweltbundesamts ausgezeichnet.

Das WoHo wird ebenso in Holzhybridbauweise ausgeführt. Keller und Erschließungskerne, das heißt Treppenhäuser und Aufzugsschächte, werden in armiertem Beton erstellt. Hiermit wird die benötigte horizontale Aussteifung erzeugt. Der weitere Einsatz von Stahl beschränkt sich auf wenige Verbindungen und Verstärkungen. Die Holzkonstruktion besteht aus einer tragenden Rahmenkonstruktion, aus Säulen und Trägern in Brettschichtholzkonstruktion sowie Massivholzdecken. Wir gehen von einem Verhältnis von 80 Prozent Holz und 20 Prozent Stahlbeton aus.

**Welche Vorteile bietet die Holzhybridbauweise für Hochhäuser?**

Holz bietet wie kein anderes Baumaterial eine sensorische und natürliche Erlebbarkeit. Bereits am ersten Tag nach Einzug finden unsere Nutzerinnen und Nutzer einen Wohlfühlfaktor vor. Darüber hinaus ist Holz ein nachwachsender Rohstoff, der theoretisch unendlich zur Verfügung steht. Der für uns jedoch wichtigste Grund ist die Tatsache, dass das Bauen mit Holz hilft, das Treibhausgas CO<sub>2</sub> zu binden. Während des Wachstums wandeln Bäume CO<sub>2</sub> in Sauerstoff und Kohlenstoff um. Damit entziehen sie unserer Umgebung CO<sub>2</sub>, geben lebenswichtigen Sauerstoff in die Umgebung ab und speichern Kohlenstoff ein. Dieser Kohlenstoff bleibt im verbauten Holz enthalten, solange wir das Holz nicht verbrennen oder verrotten lassen.

Allein durch den Einsatz von Holzdecken können im WoHo schätzungsweise über 4.000 Tonnen CO<sub>2</sub> gebunden und somit im Bauwerk gespeichert werden. Durch den Einsatz von geplanten Holzstützen und eventuell auch Holzwänden erhöht sich die gespeicherte Menge entsprechend. Bei der Verarbeitung von Holz wird weniger CO<sub>2</sub> freigesetzt als bei der Produktion und Verarbeitung von Beton, Mauerwerk oder Stahl. Auch dieser Effekt, der als Substitution bezeichnet wird, trägt beim Bauen mit Holz



Thomas Bestgen gründete die UTB Projektmanagement GmbH vor über 25 Jahren in Berlin. Das Unternehmen mit 40 Mitarbeitenden entwickelt nachhaltige, urbane und gemeinwohlorientierte, gemischte Stadtquartiere in Berlin, Greifswald, Weimar und Münster. Nach einer Bankenausbildung absolvierte Bestgen ein Betriebswirtschaftsstudium an der FU Berlin und war anschließend als Unternehmensberater im Genossenschaftsverband Berlin-Hannover tätig. Seit dem Jahr 2000 engagiert sich Thomas Bestgen als Gründungsmitglied, Vorstand und Aufsichtsratsmitglied in diversen Wohnungsbaugenossenschaften. 2014 wurde er als Gastdozent des Weiterbildungsstudienganges Real Estate Management (REM) an die TU Berlin berufen, wo er bis heute lehrt. Darüber hinaus ist er seit 2017 geschäftsführender Gesellschafter der Planungsgemeinschaft „Das Neue Gartenfeld“ GmbH & Co.KG.

erheblich zur CO<sub>2</sub>-Senkung bei. Bei der Herstellung eines Gebäudes aus Holz kann, im Vergleich zu einem technisch gleichwertigen Gebäude aus mineralischen Baustoffen, der CO<sub>2</sub>-Ausstoß für den Holzbau um bis zu 50 Prozent geringer ausfallen. Weitere Vorteile sind: Im Vergleich zu energieintensiven Baustoffen bedarf es nur eines Bruchteils der Energie, wenn Holz in Bauprojekten verbaut wird. Aufgrund des hohen Vorfertigungsgrads und der viel geringeren Rohbaufertigungszeiten im Holzbau ist die Bauzeit um 50 Prozent kürzer als bei anderen Bauweisen. Der Baulärm beim Errichten eines Holzbaugesäudes ist per se geringer, und die Gesamtlärmbelastung wird durch die kürzere Bauzeit noch mal reduziert. Auch das Raumklima und die Luftqualität werden positiv beeinflusst.

### Was sind die praktischen Herausforderungen bei der Errichtung eines Holzhybridhochhauses?

Es gelten ab 60 Meter Höhe verschärfte Bauvorschriften, die einzuhalten sind und die wiederum der Grund für erhöhte Baukosten sind. Aber es gilt auch: je höher, desto effizienter. Ein 70 Meter hohes Gebäude hätten wir nicht gebaut. Bei einem Hochhaus handelt es sich um ein Unikat, deshalb gelten keine pauschalen Regeln. Knapp zehn Jahre zuvor, beim Projektstart in 2015, waren wir noch Pioniere. Nun entstehen in vielen Städten in Deutschland Hochhauskulissen aus Holzhybrid, sodass die Erfahrungen bezüglich des Brandschutzes und Vorfertigungsgrads daraus adaptiert werden können.

### Warum hybrid, warum nicht ganz aus Holz?

Das ist recht einfach zu begründen. Die entscheidende Festigkeit von Holz ist ähnlich hoch wie die Festigkeit von Beton. So kann mit einem Standardmaterial aus Fichte eine rechnerische Druckfestigkeit von 25 N/mm<sup>2</sup> erreicht werden. Dies entspricht auch der rechnerischen Druckfestigkeit eines Standardbetons mit C25/30. Bei Hochhäusern wird für die Stützen häufig höherfester Beton wie C50/60 eingesetzt. Dieser hat eine rechnerische Druckfestigkeit von 50 N/mm<sup>2</sup>. Mit entsprechenden Abmessungen der tragenden Bauteile ist die Standsicherheit genauso erbracht wie in einem Stahlbetongebäude. Holz ist lediglich nachgiebiger als Beton, hat also eine geringere Steifigkeit. Dies spielt vor allem bei der horizontal auftretenden Verformung eines Gebäudes eine Rolle. Der Kernbereich des Gebäudes (Treppenhäuser und Aufzugsschächte), der den wesentlichen Anteil der horizontalen Steifigkeit ausmacht, wird aus diesen Gründen aus Stahlbeton gebaut. So wird nicht nur die benötigte horizontale Steifigkeit des Gebäudes erzeugt. Darüber hinaus hat dies einen Vorteil für den Brandschutz, weil sich so die Fluchttreppen in einer nicht brennbaren Hülle befinden. Die Gründungsbauteile, so wie alle an das Erdreich angrenzenden Bauteile wie Wände und Decken in Untergeschossen, werden zugunsten der Langlebigkeit ebenfalls in Stahlbeton geplant.

### Kreuzberg ist ein vielseitiger Stadtteil, wie wird eine Bürgerbeteiligung hier ausgestaltet?

Bereits 2018 haben wir ein mehrstufiges Beteiligungsverfahren begonnen. In mehreren Workshops haben sich dazu Stadtakteurinnen und -akteure zur Programmierung des Projektes zusammgefunden. Ebenso fand ein Austausch mit den Nachbarinstitutionen wie einer Schule, Kita und weiteren Gewerbetreibenden vor Ort statt. Anwohnende aus der direkten Nachbarschaft waren zu einem gemeinsamen Austausch eingeladen, und auch den Anliegerinnen und Anliegern einer Eigentumswohnungsanlage gegenüber, die gegen das Projekt intervenieren, wurde Gelegenheit gegeben, ihre Bedenken vorzutragen. Es folgten weitere Termine und eine Nachbarschaftswerkstatt, um die Bedarfe der Anwohnenden zu erfassen. Die daraus gewonnenen Ergebnisse flossen als Vorgaben in den Architekturwettbewerb mit ein. Das Siegerbüro des Realisierungswettbewerbs wurde im Februar 2021 gekürt. Die ausführlichen Entwürfe und Juryurteile der sechs Architekturbüros der zweiten Wettbewerbsstufe stehen auf unserer Homepage zum Download zur Verfügung. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung läuft seit Anfang 2022.

### Sie sprechen sich für einen Mix aus geförder-tem Wohnraum, freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen aus. Wie gelingt eine Integration der unterschiedlichen Zielgruppen dieser Angebote in einem Gebäude mit solch hoher Wohndichte?

Ein wesentlicher Erfolgsfaktor nachhaltiger Stadtquartiere in der europäischen Stadt ist eine „gesunde Mischung“. Im WoHo wird eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, sozialen und kulturellen Angeboten mit einem Anteil an öffentlichen und gemeinschaftlich genutzten Flächen in einem integrierten multifunktionalen Konzept geschaffen, das Mehrwerte für die Nachbarschaft und das Quartier bietet. Durch eine grüne Verbindung zum öffentlichen Raum soll das bisher private Grundstück geöffnet und im Sinne eines Kiezes belebt werden. Wesentlich dafür, dass sich gute Nachbarschaftsbeziehungen ausbilden, sind Räume und Flächen im Inneren des Gebäudes sowie im Außenraum, die zu Begegnungen mit einer hohen Aufenthaltsqualität führen. Im WoHo finden sich diese Räume über das gesamte Gebäude vom Sockelbereich bis hin zum öffentlich zugänglichen Dachgeschoss wieder. Insgesamt werden bis zu 200 Wohneinheiten für verschiedene Gruppen, vor allem dringend benötigter, bezahlbarer Wohn- und Arbeitsraum geschaffen. Die Kooperation verschiedener Projektträgerschaften ist ein wesentlicher Meilenstein in der Projektentwicklung. Für das WoHo kommen unterschiedliche Varianten in Betracht, wie zum Beispiel Genossenschaft, Baugruppe oder Stiftung. Ein Mix dieser Trägerschaften ist ebenso möglich wie auch eine private Trägerschaft, vorausgesetzt, der Nutzungsmix wird umgesetzt.

Zeitgleich entwickeln wir ein vertikales Stadtquartier aus Holz mit einer Höhe von 50 Metern in

Münster. Auch die daraus gewonnenen Erkenntnisse aus dem Beteiligungsprozess zeigen, dass wir mit unserem Nutzungsmix eine hohe Akzeptanz und ein großes Interesse im Nachbarschaftsumfeld bewirken können.

### **Verwenden Sie innovative technische Lösungen zur Umsetzung von Projekten in Holzhybridbauweise?**

Als technische Lösung setzen wir auf modulare Holzbauweise mit einem hohen Grad an Vorfertigung, die für Neubauten als schnelle und effiziente Methode eingesetzt wird. Beispielsweise sei hier die B-Box von B-Solution genannt, welche den gesamten technischen Bereich von Elektroverteiler, Heizkreisverteiler und Lüftung bis zum Brandschutz integriert. Durch den hohen Vorfertigungsgrad im Holzbau und die Modulbauweise verkürzt sich die Bauzeit gegenüber der konventionellen Bauweise. Diese Kosteneinsparungen gleichen einen nicht unerheblichen Anteil der gestiegenen Kosten aus.

### **Was hat sich für Ihre innovative Idee des Bauens seit Mitte 2022, insbesondere bei den höheren Zinsen und damit einhergehend beim Einbruch am Transaktionsmarkt, verändert?**

Die Steigerung der Bau- und Energiepreise betrifft aufgrund der aktuellen Lage jeden Bauherrn in der Bundesrepublik. Je früher wir Planungsrecht und somit Sicherheit haben, desto früher sind wir in der Lage, Baugewerke und Planungsleistungen vertraglich fest zu vereinbaren. Bei deutlich verkürzten Zeiträumen für die Baurechtschaffung, wie aktuell in Münster unter zwei Jahren, können wir Mehrkosten einfacher auffangen, als es bei den in Berlin aktuell noch benötigten Planzeiträumen von bis zu zehn Jahren der Fall ist. Unsere Objekte werden grundsätzlich nicht für den klassischen Transaktionsmarkt errichtet, daher hat der Einbruch dieses Marktsegmentes keinerlei Auswirkung auf unsere Projektierung.

### **Finden sich für diese innovativen Baukonzepte Banken und andere Finanzinstitute, die Ihr Vorhaben finanzieren? Mit besseren Konditionen als im konventionellen Wohnungsbau?**

Wir schaffen ein Angebot aus unterschiedlichen Miethöhen, um ein sozial gerechtes Angebot und vor allem eine soziale Durchmischung zu schaffen. Dabei nutzen wir das Instrument der Querfinanzierung. So können auch für weniger starke Einkommensgruppen Qualitäten hinsichtlich einer lebendigen Nachbarschaft geboten werden. Das WoHo wird sowohl in seiner sozialen als auch funktionalen Nutzung im Sinne eines vertikalen Stadtquartiers gemischt, das heißt auch innerhalb des Gebäudes. 60 Prozent wird der Wohnanteil im WoHo einnehmen, 15 Prozent Kultur- und soziale Nutzungen und 25 Prozent Gewerbe. Bei diesem Projekt stehen uns für die Finanzierung erneut erfahrene Banken mit sozialer und ökologischer Ausrichtung zur Seite, die uns auch schon in den vergangenen 20 Jahren begleitet haben.

### **Gibt es für Projekte in Holzhybridbauweise öffentliche Fördermittel?**

Uns stehen alle Fördermitteltöpfe offen, die aktuell für die Errichtung von Wohnungen vom Bund und Land zur Verfügung gestellt werden. Für das Bauen in Holzhybridbauweise können erhöhte Fördermittel in Anspruch genommen werden.

### **Welchen Beitrag kann die Holzhybridbauweise für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten?**

Das WoHo unterscheidet sich in dieser Hinsicht nicht von Stadtquartieren, die horizontal ausgerichtet sind. Geplant ist es, bis zu 50 Prozent der Wohnungen im geförderten Segment zu errichten.

### **Was ist Ihr Ausblick zum Thema Holzhybridbau? Werden wir aufgrund der Verfügbarkeit und der Verarbeitungskapazitäten zukünftig skalierbar oder bleibt es ein Nischenprodukt?**

Unter der Leitlinie eines innovativen und umweltverträglichen Bauens sehen wir die Holzhybridbauweise als nachhaltige und zukunftsfähige Lösung und Chance für die Bau- und Immobilienwirtschaft. Bauen mit Holz bietet eine klimaneutrale und ökologische Möglichkeit. Als Holzhybridhochhaus wird das WoHo einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten, der dringend notwendig ist, um die Klimaschutzziele Berlin bis 2030 zu erreichen. Momentan setzen immer mehr Unternehmen in der Immobilien- und Baubranche auf die Holzhybridbauweise. In den vergangenen Jahren haben viele Hersteller Fertigungsstraßen für die serielle Fertigung von Wohngebäuden aus Holz entwickelt. Diese nun bundes- und europaweit ans Netz gehenden Fertigungsstraßen ermöglichen den Bau ganzer Stadtquartiere in Holzhybridbauweise. Und erfreulich dabei ist, dass im Geschosswohnungsbau der Holzbau mit den Preisen konventioneller Bauweisen mehr als mithalten kann.

### **Was ist der aktuelle Projektstand des WoHo am Anhalter Bahnhof? Wann dürfen wir mit der Realisierung rechnen?**

Der vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg geführte Bebauungsplanprozess steht immer noch in der Phase der frühzeitigen Beteiligung. Das für einen Bebauungsplan relativ kleine Plangebiet kann innerhalb von zwei Jahren mit einem Bebauungsplan festgesetzt werden. Nach Satzungsbeschluss sichern wir eine zeitnahe Errichtung zu. ■



Das geplante Holzhybridhochhaus der UTB in Berlin-Kreuzberg.

# Serielle Holzbauweise: Effizienteres, schnelleres und preiswerteres Bauen

Mit der weltweit größten seriellen Holzbauwerkstatt ist NOKERA einer der Vorreiter für innovative Wohnbaukonzepte. Unsere Fragen an Herrn Ralph Burkhardt, Vorstandsvorsitzender/CEO von NOKERA.

## Aus welcher Idee heraus oder vor welchem Hintergrund ist Ihre Firma entstanden? Wie lange sind Sie in Deutschland schon am Markt?

Der Ursprung von NOKERA war die Erkenntnis, dass es in den letzten 100 Jahren in der Bauindustrie kaum eine Produktivitätssteigerung gab und die Prozesse wenig weiterentwickelt und verbessert wurden. Andere Industriesektoren haben das längst im Sinne der Produktivitätssteigerung und Kosteneffizienz adressiert, während im Baugewerbe immer noch Manufakturarbeit vorherrscht. Um schnell kostengünstigen, qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen, braucht es ein Umdenken. Die Kombination aus serieller Fertigung und Holz als Material bietet Vorteile bei Kosten, Zeit, Qualität und Nachhaltigkeit. Um diese Chance zu nutzen, haben wir die Idee mit Industrieexperten, u. a. aus dem Automobilbau, weiter ausgearbeitet.

## Wie definieren Sie „serielle Holzbauweise“ konkret?

Die Basis ist natürlich, dass alle Gebäudekomponenten standardisiert sind, in einer Fabrik in Holztafelbauweise gefertigt und auf der Baustelle nur noch zusammengesetzt werden. Das entscheidende Merkmal unseres Systems ist allerdings, dass es sich um einen vollständigen Prozess handelt, in dem alle Schritte von der digitalen Planung über die Logistik und Fertigung bis zum Zusammensetzen auf der Baustelle miteinander verzahnt sind – auch und gerade durch den extrem hohen Grad an vertikaler Integration bei NOKERA. Wir betreiben echtes industrielles „Frontloading“, sammeln also alle Daten über das Bauprojekt im Vorfeld, planen alle Schritte im Voraus und können so Probleme erkennen und beheben, noch ehe sie in der Produktion oder auf der Baustelle auftreten. Das steigert die Qualität und senkt die Produktionszeit.

## Welche Vorteile bietet die serielle Holzbauweise gegenüber den herkömmlichen Bauweisen?

Das kann man unter den bereits genannten drei Begriffen zusammenfassen: Zeit, Kosten und Qualität. Ein mehrgeschossiges Wohnhaus im

NOKERA-System kann in rund drei bis sechs Monaten errichtet werden. Das hat Vorteile für Bauherren und Stadt- oder Quartiersplaner, aber auch für das Umfeld, weil die Beeinträchtigungen der Baustelle auf Nachbarn und Verkehr weniger lange andauern. Die Gebäude sind vollständig vorgeplant und -konfiguriert. Das reduziert die Planungsanpassungskosten, der industrielle Maßstab naturgemäß auch die Produktionskosten. Ein digital entworfenes und seriell gefertigtes Produkt ist sehr viel präziser planbar, die Produktionsbedingungen sind stabil und die Qualität kann laufend verbessert werden. Darüber hinaus ist Holz als Baustoff leicht zu verarbeiten, hat weniger Gewicht beim Transport, besitzt gute Wärmedämmeigenschaften, ist sehr tragfähig und nicht zuletzt ein nachwachsender Rohstoff.

## Was sind die Herausforderungen der seriellen Holzbauweise?

Das sind vor allem die langwierigen Genehmigungsverfahren und die vielen behördlichen Auflagen, die einer schnellen Realisierung von Wohnungsbauprojekten entgegenstehen. Solange die Bauordnungen, die Bedingungen für geförderten Wohnraum und Typengenehmigungen nicht bundesweit harmonisiert sind, lassen sich die Effizienzvorteile des seriellen Bauens nicht in letzter Konsequenz realisieren.

## Welchen Beitrag kann die serielle Holzbauweise für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum leisten?

Aufgrund der bereits genannten Zeit- und Kostenvorteile können mit der seriellen Holzbauweise schnell und preiswerter als in konventioneller Bauweise ganze Quartiere errichtet werden, die zudem eine zeitgemäße und ansprechende Wohnqualität bieten.

## Haben sich die Rahmenbedingungen für Ihre innovative Idee des Bauens seit Mitte 2022, insbesondere angesichts der höheren Zinsen und damit einhergehend dem Einbruch im Transaktionsmarkt, verändert?

Der Zinsanstieg, fehlende Fachkräfte und hohe Materialkosten betreffen die gesamte Baubranche.



Ralph Burkhardt ist Vorstandsvorsitzender/CEO von NOKERA, zuvor war er Vorsitzender der Geschäftsführung/CEO der R+S Group, die 2023 von NOKERA übernommen wurde. Er verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung im Top-Management auf C-Level im In- und Ausland in einer Vielzahl von Branchen, darunter Engineering, Handwerk, Industrie und Dienstleistungen.

NOKERA verfolgt das Ziel, die Bauindustrie durch einen skalierbaren und effizienten Ansatz in der seriellen Fertigung mit Holz nachhaltig zu transformieren und so die Energiewende im Gebäudesektor aktiv voranzutreiben. Im Jahr 2023 wurde in Stegelitz bei Magdeburg NOKERAs Green Construction Factory fertiggestellt: Mit einer Produktionsfläche von circa 120.000qm ist sie die größte serielle Holzbauwerkstatt der Welt und verfügt künftig über Kapazitäten für den seriellen Bau und die Sanierung von bis zu 30.000 Wohneinheiten pro Jahr.

Im Grunde sollte dadurch die Nachfrage nach kostengünstigen Gebäuden, die schnell bezugsfertig sind und damit eine Rendite erwirtschaften, sogar steigen. Zu große Bürokratie verhindert aber im Augenblick noch, dass das Effizienzpotenzial des seriellen Bauens in vollem Umfang gehoben werden kann. Als Alternative zum Neubau haben wir inzwischen auch die serielle Sanierung in unser Programm aufge-

**Inwieweit haben Sie Ihre innovative Lösung in die Praxis umgesetzt bzw. gibt es bereits konkrete Bauprojekte, die Sie mit der seriellen Bauweise erstellt haben? Von wem wird Ihre Dienstleistungen des seriellen Bauens angefragt?**

Wir haben bereits 40 Wohneinheiten in Singen sowie weitere 167 Wohnungen in Mannheim fertiggestellt. Weitere Bauprojekte von mehreren

## „Solange die Bauordnungen, die Bedingungen für geförderten Wohnraum und Typengenehmigungen nicht bundesweit harmonisiert sind, lassen sich die Effizienzvorteile des seriellen Bauens nicht in letzter Konsequenz realisieren.“

nommen, also Bestandsgebäude mit vergleichsweise geringem Kapital- und Materialeinsatz zu ertüchtigen, indem vorgefertigte Fassadenteile und standardisierte Energietechnik zum Einsatz kommen.

**Gibt es für das Bauen in serieller Holzbauweise eine staatliche Unterstützung durch Förderprogramme/Fördermittel?**

Ja, es existieren diverse Förderprogramme für den Wohnungsbau in Deutschland. Wie schon erwähnt, sind die Förderprogramme föderalistisch organisiert, sodass es unterschiedliche Fördermöglichkeiten in jedem Bundesland gibt. Wir haben unsere Häuser so konzipiert, dass sie den Förderbedingungen in allen Bundesländern entsprechen. Dies ist besonders auf die Verwendung nachhaltiger Baustoffe zurückzuführen. Das zertifizierte Holz sorgt maßgeblich für eine Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks mit Beginn der Bauphase über den Lebenszyklus hinweg. Zudem sorgt es für eine deutliche Wassereinsparung im Vergleich zur herkömmlichen Bauweise und führt zu guter Letzt zu einer Reduzierung an Baumüll. Mit der Kombination von nachhaltigen Energiequellen entstehen Energieeffizienzhäuser (KfW 40 NH), die mehr Energie erzeugen, als Sie verbrauchen.

**Ist ein Wohngebäude, in serieller Holzbauweise errichtet, aus Ihrer Sicht interessant als Anlageprodukt für Artikel 8/Artikel 9 ESG-Fonds?**

Unsere Wohngebäude sind geeignete Anlageprodukte für die entsprechenden Fonds und es gibt bereits von entsprechenden Fonds Interesse an unseren Produkten.

hundert Wohnungen folgen in diesem Jahr bundesweit. Unser Fokus liegt dabei vor allem in der Zusammenarbeit mit städtischen und landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften.

**Wie lautet Ihr Ausblick zum Thema serielle Holzbauweise? Werden wir aufgrund der Verfügbarkeit und der Verarbeitungskapazitäten zukünftig skalierbar, oder bleibt es ein Nischenprodukt?**

Wir haben die weltgrößte Fabrik für Gebäude in serieller Holzbauweise in Betrieb genommen, natürlich glauben wir an die Skalierbarkeit. Mit Blick auf die bestehende Baulücke können wir es uns als Gesellschaft gar nicht leisten, weiterhin so ineffizient zu bauen wie bisher. Zudem wird die Nachfrage an nachhaltigen Lösungskonzepten, als Antwort auf die Klimafrage, in der Zukunft noch mehr an Bedeutung gewinnen. Wir haben heute bereits die Antwort auf zukünftige Problemstellungen und begegnen diesen ganzheitlich, durchdacht und mit innovativer Lösungskompetenz. ■



Serielle Fertigung eines Holzmoduls in einer NOKERA-Fabrik.

# Die Spanne zwischen Nachfrage und Neubauvolumen wird größer

Vor allem durch umfangreiche Projekte am Stadtrand verlagert sich das Geschehen quantitativ verstärkt dorthin. Der Mietwohnungsbau nimmt einen immer stärkeren Anteil ein. Doch die Aktivitäten verlieren an Schwung.

Der diesjährige Wohnmarktreport erfasst 220 Neubauprojekte in Berlin, die sich konkret in der Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits realisiert werden. Deren Gesamtvolumen beläuft sich auf 34.940 Wohnungen. Der Großteil dieser Einheiten – 27.070 Wohnungen, was 77 Prozent entspricht – soll nach Fertigstellung vermietet werden. Im Vergleich zum Vorjahr ist der Anteil an Mietwohnungen somit um drei Prozentpunkte angestiegen. Damit setzt sich ein mehrjähriger Trend fort. 2019 waren gut zwei Drittel des Neubauvolumens zur Vermietung vorgesehen. Zu beachten ist hierbei, dass von den avisierten 7.870 Eigentumswohnungen ein Teil später nicht von den Inhabern genutzt, sondern ebenfalls vermietet wird, wodurch sich das Verhältnis Miete/Eigentum auf dem Wohnungsmarkt weiter verschiebt. Auch der Anteil privater Bauherren gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften hat zugenommen. Mit 154 Projekten gehen 70 Prozent aufs Konto der Privaten. Im vergangenen Jahr lag ihr Anteil bei 66 Prozent. Abgenommen hat erneut das Volumen des Neubaus. Der Report des Jahres 2023 erfasste 253 Projekte, die ein Volumen von 39.430 Einheiten aufwiesen. 2022 waren es sogar noch 283 Projekte mit 44.850 Wohnungen.

## Teuerung der Baukosten schwächt sich auf hohem Niveau ab

Inflation und höhere Zinsen wirkten sich in 2023 fortwährend drosselnd auf das Geschehen aus, gekoppelt an punktuelle Materialengpässe und den Fachkräftemangel. Eine relevante Rolle für das Nachlassen von Neubauaktivitäten spielen nicht zuletzt unmittelbar in diesem Bereich steigende Kosten. Laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg lagen die Preise für Bauleistungen bei der Errichtung von Wohngebäuden 2023 in Berlin durchschnittlich um 8,4 Prozent und in Brandenburg um 9,1 Prozent über denen des Vorjahres. Die Kosten für Rohbauarbeiten stiegen bis November 2023 im Vergleich zum Vorjahresmonat in Berlin um 2,3 Prozent und in Brandenburg um 4,2 Prozent. Ausbauarbeiten wurden in Berlin um 7,6 Prozent und in Brandenburg

um 6,6 Prozent teurer. Hierbei verzeichnete das Landesamt für Statistik unter anderem überdurchschnittliche Preissteigerungen bei Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden: mit einem Plus von 12,1 Prozent in Berlin und von 10,6 Prozent in Brandenburg. Insgesamt schwächte sich die Teuerung im vergangenen Jahr gegenüber 2022 zwar deutlich ab, blieb aber auf hohem Niveau.

## Neubauanteil außerhalb des S-Bahn-Rings nimmt weiterhin zu

Der Wohnungsbestand wächst langsam, aber stetig, wie das Landesamt für Statistik im Juni 2023 konstatierte: Er ist in der letzten Dekade um 137.578 Einheiten bzw. 7,3 Prozent gewachsen. Ein weiterer Trend, der sich schon seit Jahren fortsetzt, ist die Verlagerung der Neubautätigkeiten in die Quartiere am Stadtrand. Im Zentrum schwinden zusehends die Flächenkapazitäten für größere Projekte, während diese an der Peripherie noch in größerem Stil erschlossen werden können. Innerhalb des S-Bahn-Rings werden derzeit 57 der 220 Projekte realisiert. Sie umfassen mit 15,1 Prozent aller Einheiten rund 5.270 Wohnungen. Vergangenes Jahr waren es noch 17,2 Prozent. Umgekehrt heißt das: Mit 84,9 Prozent findet der Großteil des Baugeschehens für Berliner Wohnungen derzeit in dezentraleren Lagen statt – verteilt auf 163 Projekte. In Bezirken wie Neukölln und Tempelhof-Schöneberg, die sich vom Zentrum bis zum Stadtrand erstrecken, spiegelt sich dieses Bild ebenfalls wider. Eine Ausnahme findet man im Ortsteil Friedenau: Direkt am S-Bahn-Ring – zwar an der Außenseite, aber am Rande der Innenstadt und umgeben von hochverdichteten Quartieren – wird ein ehemaliges Bahngelände für ein Neubauvorhaben mit künftig 1.070 Wohnungen genutzt. Solch eine Dimension findet sich ansonsten nur in Richtung Stadtrand.

Eine quantitativ herausragende Rolle hatte Treptow-Köpenick in den vergangenen Jahren beim Neubau inne. Der Report 2023 erfasste im flächenmäßig größten Bezirk 38 Projekte im Umfang von insgesamt 8.000 Wohnungen. Das



**+155,8**

Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden 2022 (2015 = 100)



**-8.000**

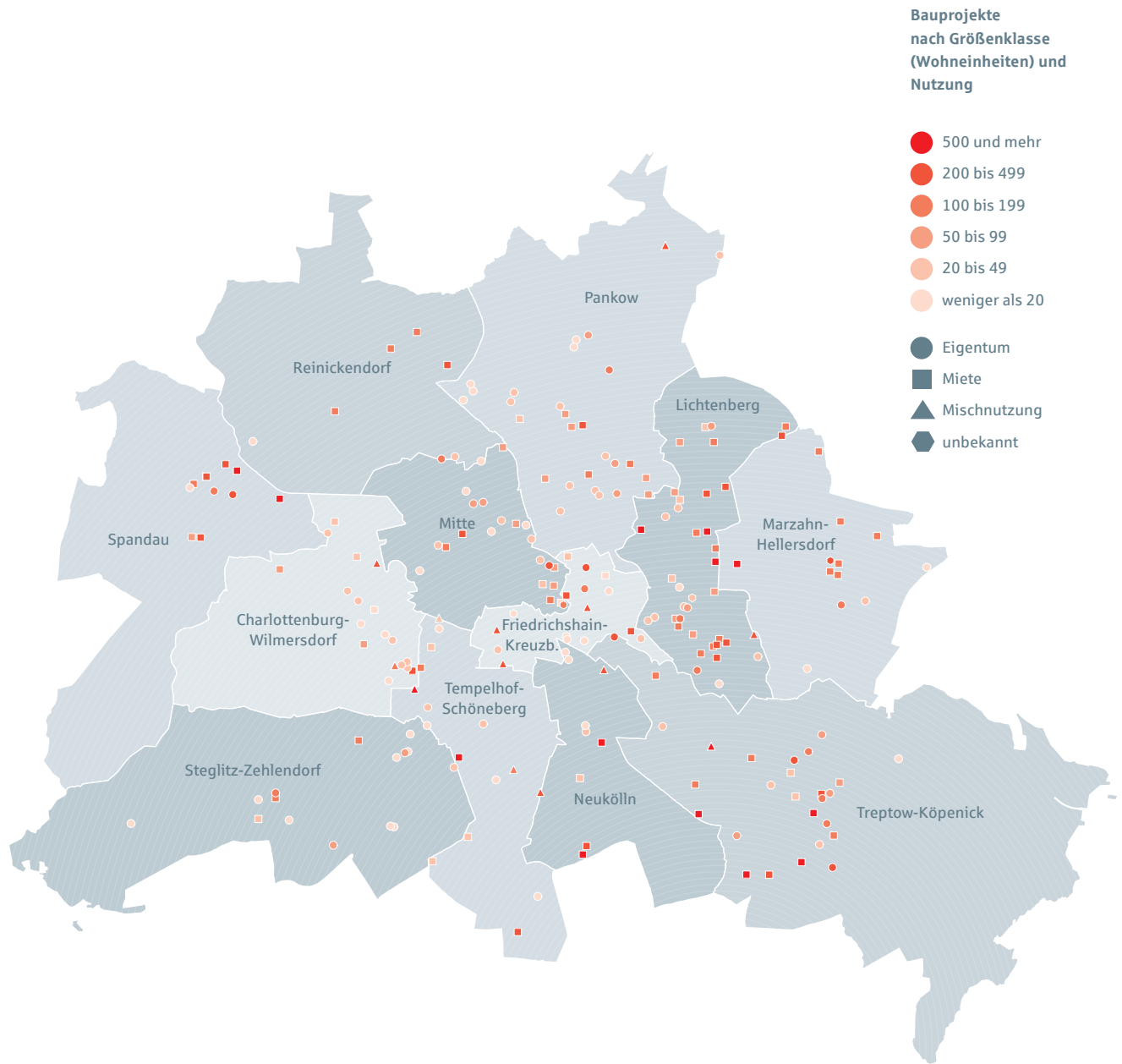
Erfasste Wohneinheiten 2023 im Vergleich zu 2019



**15,1**

Anteil der Wohnungen, die innerhalb des S-Bahn-Rings entstehen in %





**Mitte**

**22**  
Projekte

**58**  
Anteil Mietwohnungen in %

**74**  
Wohneinheiten im Schnitt

**Marzahn-Hellersdorf**

**12**  
Projekte

**85**  
Anteil Mietwohnungen in %

**195**  
Wohneinheiten im Schnitt

**Neukölln**

**9**  
Projekte

**89**  
Anteil Mietwohnungen in %

**236**  
Wohneinheiten im Schnitt

**Pankow**

**28**  
Projekte

**63**  
Anteil Mietwohnungen in %

**71**  
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Januar 2024

entspricht einem Fünftel der in Berlin projektierten Wohnungen und 15 Prozent der laufenden Vorhaben. Die aktuellen Anteile entsprechen diesen Zahlen noch annähernd. Im Berliner Südosten entstehen 6.560 Wohnungen in 27 Projekten. Das entspricht im gesamtstädtischen Rahmen einem Anteil von 19 bzw. 12 Prozent. Aktivitäten in anderen Bezirken haben das dortige Geschehen inzwischen allerdings quantitativ übertroffen. Die meisten Wohnungen entstehen mittlerweile in Lichtenberg. In 39 Projekten kommt man dort auf 6.980 Einheiten. Das entspricht einem Anteil von 18 Prozent aller Berliner Projekte und von 20 Prozent des Berliner Gesamtvolumens an Wohnungen – also in beiderlei Hinsicht mehr als in jedem anderen Bezirk. Pankow liegt mit 13 Prozent Anteil an der stadtweiten Zahl der Projekte zwar auf Platz 2 – kurz vor Treptow-Köpenick. Doch diese Vorhaben sind klein dimensioniert, sodass der Anteil der Wohneinheiten im Berliner Vergleich nur 6 Prozent beträgt.

**Große Projekte vor allem in Lichtenberg und Treptow-Köpenick**

Die in Pankow mittel- wie langfristig geplanten großen Stadtquartiere kommen bislang noch nicht in entscheidenden Schritten weiter. Mit 22 Projekten ist im Nordosten der Anteil privater Bauherren überdurchschnittlich hoch (79 Prozent). Die zwei größten Bauprojekte bewegen sich in der Dimension von 200 bis 499 Wohnungen. Den Großteil machen jedoch Vorhaben aus, die sich zwischen 20 und 99 Einheiten bewegen (18 Projekte). In Lichtenberg hingegen ist der Anteil landeseigener Wohnungsbaugesellschaften an den Projekten mit 51 Prozent größer als in jedem anderen Bezirk. Drei der dortigen Projek-

te umfassen 500 und mehr Wohnungen. Hinzu kommen sieben Projekte mit 200 bis 499 Wohnungen und zehn mit 100 bis 199 Einheiten. Auch kleinere Vorhaben gibt es in größerer Anzahl: zwölf mit weniger als 50 Einheiten. Mit fünf Projekten, die 500 und mehr Wohnungen umfassen, liegt Treptow-Köpenick berlinweit in dieser Kategorie vorne. Kleinere und mittlere Vorhaben sind in Lichtenberg jedoch häufiger anzutreffen, was sich auf das Gesamtvolumen entscheidend auswirkt.

Je stärker größere Projekte in einem Bezirk das Neubaugeschehen dominieren, desto höher ist der Anteil der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, die diese in erster Linie tragen. Der Anteil dieser Bauherren ist nach Lichtenberg in Spandau mit 45 Prozent am zweithöchsten. Darauf folgt Marzahn-Hellersdorf mit 42 Prozent. Am westlichen Stadtrand umfassen drei der insgesamt elf Projekte 500 Wohnungen und mehr, vier haben ein Volumen von 200 bis 499 Einheiten. Allein in Hakenfelde entstehen in vier Projekten rund 2.500 Wohnungen, mehr als in jedem anderen Berliner Ortsteil. Auf Platz 2 folgt der Ortsteil Köpenick mit 2.480 Einheiten in elf Vorhaben. Insgesamt ist im Bezirk Treptow-Köpenick der Anteil der landeseigenen Projekte mit 33 Prozent nur leicht überdurchschnittlich. Auf Platz 3 liegt der Lichtenberger Ortsteil Alt-Hohenschönhausen mit 2.450 Wohnungen in sieben Projekten.

**Rege Tätigkeit in Spandau, geringe im Nord- und Südwesten**

Das Baugeschehen am östlichen und südöstlichen Stadtrand ist stärker als im Westen, Norden und Südwesten. Spandau bildet eine Ausnahme:



**50**  
Projekte mit mehr als 200 Einheiten



**159**  
Durchschnittliche Anzahl an Einheiten



**63**  
Projekte der landeseigenen Gesellschaften

**Wohnungsneubau: 220 Projekte in der Entwicklung**

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Eigentumswohnungen gesamt	Mietwohnungen gesamt	Angebotskaufpreise in €/m <sup>2</sup>	Wohnungsgrößen in m <sup>2</sup>
Charlottenburg-W.	18	1.190	610	580	7.600–20.600	21–173
Friedrichshain-K.	16	2.190	910	1.280	8.000–17.300	35–203
Lichtenberg	39	6.980	710	6.270	4.200–11.700	27–183
Marzahn-H.	12	2.340	360	1.980	5.100–8.000	31–197
Mitte	22	1.620	680	940	5.700–16.100*	20–203*
Neukölln	9	2.120	240	1.880	5.400–10.800	30–148
Pankow	28	1.990	740	1.250	5.200–15.500	32–180*
Reinickendorf	9	1.050	170	880	5.000–10.900*	25–243
Spandau	11	5.190	350	4.840	5.900–10.600	35–150
Steglitz-Z.	14	620	390	230	7.000–10.400	30–240
Tempelhof-S.	15	3.090	700	2.390	5.700–15.200	21–168*
Treptow-Köpenick	27	6.560	2.010	4.550	5.200–10.600	29–197
<b>Berlin gesamt</b>	<b>220</b>	<b>34.940</b>	<b>7.870</b>	<b>27.070</b>	<b>4.200–20.600</b>	<b>21–243*</b>

\* in Einzelfällen höher Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Januar 2024

Hier machen insgesamt 5.190 Einheiten 15 Prozent der berlinweit entstehenden Wohnungen aus. Den Schwerpunkt bilden dort die nördlichen Ortsteile: Auf Hakenfelde folgen Haselhorst mit 1.200 und Siemensstadt mit 960 Einheiten. Ähnlich wie in Pankow stehen im benachbarten Rei-

### Viele Vorhaben in der Innenstadt, aber geringeres Volumen

Im Zentrum findet sich zwar eine beträchtliche Zahl an Projekten, doch sind diese in der Regel kleiner dimensioniert als jene an der Peripherie. Der höher verdichtete Stadtraum setzt Neubau-

## Fakten

Rückgang der Anzahl an Wohnbauprojekten setzt sich fort

—  
In nur zwei Bezirken entstehen mehr Eigentums- als Mietwohnungen

—  
Steglitz-Zehlendorf mit den wenigsten und Lichtenberg mit den meisten Wohneinheiten

—  
Der Anteil der Projekte innerhalb des S-Bahn-Rings schrumpft weiter

## „Großvolumige Neubauvorhaben schaffen vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Platz hierfür gibt es fast nur noch am Stadtrand – zum Beispiel in Lichtenberg.“

nickendorf mittel- und langfristig große Potenziale auf der Agenda. Doch auch im Nordwesten ist dies bislang noch Zukunftsmusik. Die Möglichkeiten auf dem Areal des ehemaligen Flughafens Tegel werden erst in den kommenden Jahren realisiert. Derzeit entwickeln neun Projekte im Bezirk 1.050 Wohnungen. Dies entspricht lediglich 3 Prozent des Neubausvolumens und 4 Prozent der Vorhaben in Berlin. Das größte der Vorhaben umfasst 360 Wohneinheiten, es wird im Märkischen Viertel gebaut. Diese Großwohnsiedlung bildet den demografisch zweitgrößten und am dichtesten besiedelten Ortsteil des Bezirks und ist strukturell den Siedlungen am östlichen Stadtrand nicht unähnlich. Vier weitere Projekte bewegen sich zwischen 100 und 199 Wohnungen, die anderen liegen jeweils unter 50.

Eine Sonderrolle unter den Bezirken am Stadtrand nimmt Steglitz-Zehlendorf ein. Mit 620 Einheiten entsteht dort so wenig Wohnraum wie in keinem anderen Bezirk. Der Anteil am Berliner Gesamtvolumen beläuft sich auf lediglich 2 Prozent. Mit einem Mietanteil von 37 Prozent liegt der Südwesten ebenfalls unter allen anderen Bezirken. Die Spanne der erfassten Angebotskaufpreise pro Quadratmeter von 7.000 bis 10.400 Euro fällt aufgrund des hohen Einstiegspreises relativ eng aus. Ihre Unterkante ist berlinweit die dritthöchste – hinter den Innenstadtbezirken Friedrichshain-Kreuzberg (mindestens 8.000 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (mindestens 7.600 Euro). Die Oberkante liegt mit bis zu 8.000 Euro lediglich in Marzahn-Hellersdorf niedriger, die nächsthöhere weisen Spandau und Treptow-Köpenick mit bis zu 10.600 Euro auf. Die drei größten Projekte in Steglitz-Zehlendorf umfassen weniger als 200 Wohnungen, acht Vorhaben weniger als 20. Hinsichtlich der tendenziell eher kleineren Projekte und der hohen Untergrenze bei der Kaufpreisspanne ähnelt Steglitz-Zehlendorf stärker den Innenstadtbezirken als den ebenfalls am Stadtrand gelegenen.

vorhaben in der Regel einen engeren Rahmen. Doch auch kleine Potenziale werden in den hochpreisigen Lagen genutzt. Mit 22 Vorhaben liegt Mitte auf Platz 2 hinter Pankow mit 28. Das entspricht 10 Prozent der Projekte in Berlin, aber lediglich 5 Prozent der stadtweit entstehenden Wohnungen. Je sechs der Projekte umfassen weniger als 100 bzw. 50 Einheiten, fünf Projekte weniger als 20. Ein ähnliches Bild zeigt sich in Charlottenburg-Wilmersdorf. In der City West werden 8 Prozent der Berliner Vorhaben angegangen, die aber nur 3 Prozent des Gesamtvolumens erreichen. Lediglich in Friedrichshain-Kreuzberg relativiert sich dieses Muster. Die 16 Bauprojekte dort (7 Prozent im Gesamtberliner Vergleich) schaffen 2.190 Wohnungen (6 Prozent des Volumens). Dort entstehen – was für das Zentrum ansonsten ungewöhnlich ist – sechs Projekte mit 200 bis 499 Wohnungen. In allen drei Innenstadtbezirken ist der Anteil privater Bauherren mit 81 bis 83 Prozent überdurchschnittlich hoch (lediglich in Steglitz-Zehlendorf liegt er mit 93 Prozent höher). Geringer ist wiederum der Mietanteil mit 49 Prozent (Charlottenburg-Wilmersdorf) bzw. 58 Prozent (Friedrichshain-Kreuzberg und Mitte). Die Spanne der erfassten Angebotskaufpreise pro Quadratmeter liegt in Friedrichshain-Kreuzberg (8.000 bis 17.300 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (7.600 bis 20.600 Euro) höher als in allen anderen Bezirken.

Das strukturelle Gesamtbild beim Neubau ähnelt dem im Bestand. Größere Projekte treiben vor allem die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften voran. Der Platz dafür findet sich in der Regel an der Peripherie. Im Zentrum wird es kleinteiliger, und die Preise liegen deutlich höher. Kleinere Projekte und tendenziell höhere Preise als anderswo am Stadtrand findet man in Steglitz-Zehlendorf und Pankow, was ebenfalls mit den dortigen Mustern im Bestand vergleichbar ist. ■

# Hohe Preise auch über das Zentrum hinaus, zunehmend von der Kaufkraft gelöst

Starke Dynamik prägt vor allem die oberen Segmente. Günstige Mieten werden nicht ausschließlich am Stadtrand offeriert. Besonderheiten zeigen sich im Südwesten und Nordosten.

Auch unmittelbar benachbarte Quartiere in Berlin können baulich wie demografisch höchst unterschiedlich geprägt sein. Der Stadtraum ist nicht selten kleinteilig fragmentiert. Um eine Betrachtung zu ermöglichen, die dies abbildet, hat der Wohnmarktreport auch in diesem Jahr wieder die 190 Berliner Postleitzahlgebiete als geografisches Raster zugrunde gelegt und die 23.345 erfassten Mietangebote diesen zugeordnet. So werden die Berliner Bezirke, jeder für sich demografisch gesehen eine Großstadt, in ihrer immanenten Vielfalt dargestellt. Einige von ihnen erstrecken sich geografisch vom hochverdichteten Zentrum bis an den Stadtrand, wo der Übergang ins Land Brandenburg fließend erscheinen kann. Auf Basis dieses kleinteiligen Rasters erfasst der Report eine weitere relevante Dimension: die Wohnkostenquote. Sie ergibt sich aus dem Verhältnis der Angebote für die monatliche Nettokaltmiete und der durchschnittlichen Kaufkraft aller Haushalte in den Postleitzahlgebieten.

## Die erfasste Spanne wird größer

Aufgrund der allgemeinen Preissteigerungen wurden die Spannen der vier hochpreisigen Kategorien im Vergleich zum vorjährigen Report um einen bis zu vier Euro angehoben. 2023 umfasste das teuerste Segment 15 Euro und mehr (nettokalt pro Quadratmeter im Monat). Die Spannen der drei Günstigsten wurden nach unten erweitert bzw. verschoben, sodass vor allem das niedrigpreisige Segment nun differenzierter erfasst wird. Deren Obergrenze lag im Report 2023 noch bei 8,99 Euro.

Fast alle Gebiete der höchsten Kategorie befinden sich im Zentrum. Einige, die in den vergangenen Jahren noch zur teuersten Kategorie zählten, sind nun herausgefallen: die traditionell gehobenen Wohngebiete im Südwesten wie etwa Grunewald (14193) mit 17,31 Euro und Dahlem (14195) mit 17,72 Euro. Hier gilt auch zu beachten, dass die Eigentumsquote in solch gehobenen Quartieren deutlich höher liegt als anderswo – Miete hier also eine entsprechend geringere

Rolle spielt. Neu hingegen wird nun Heinersdorf (13089) im nordöstlichen Pankow mit durchschnittlich 21,42 Euro in der teuersten Kategorie eingeordnet. An diesen Beispielen zeigt sich, dass Miethöhe und Kaufkraft sich in einigen Quartieren unabhängig voneinander entwickeln. So weist der Bezirk Steglitz-Zehlendorf den höchsten Kaufkraftindex auf: 105,8 im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt, der mit 100 definiert ist. Das dortige Postleitzahlgebiet Dahlem (mit durchschnittlich 5.756 Euro Berlins höchste Haushaltskaufkraft) ist der zweit teuersten Kategorie zugeordnet, alle anderen Gebiete darunter.

## Im Zentrum hohe Preise trotz niedriger Kaufkraft

In den Innenstadtbezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg liegt der Kaufkraftindex mit 89,6 bzw. 90,4 deutlich niedriger. Dort jedoch finden sich viele Postleitzahlgebiete, die der teuersten bzw. zweit teuersten Kategorie zugeordnet sind: sechs bzw. zwei in Mitte, zwei bzw. fünf in Friedrichshain-Kreuzberg. Die größte Spanne zwischen Kaufkraft und Mietpreisen tut sich im Norden Neuköllns auf. Dort befinden sich die fünf Postleitzahlgebiete mit der geringsten Haushaltskaufkraft Berlins. Drei davon sind der zweit- bzw. dritt teuersten Kategorie bei den Mietpreisen zugeordnet: Rathaus Neukölln (12043) mit 18,95 Euro, Schillerpromenade (12049) mit 16,00 Euro und Weigandufer (12059) mit 15,00 Euro.

Mit dem Verhältnis der Miethöhe zur Kaufkraft korreliert in den Postleitzahlgebieten die Größe der Wohnungen. So finden sich drei der berlinweit fünf Quartiere mit den größten Wohnungen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf. Auf Platz 1 liegt Dahlem mit durchschnittlich 110,0 Quadratmetern je Einheit. Die kleinsten Wohnungen wiederum befinden sich einerseits im Zentrum, wo teils niedrige Kaufkraft auf hohe Mietangebote treffen, etwa in der Neuköllner Schillerpromenade (52,6 Quadratmeter). Andererseits wird man am Stadtrand fündig, oft in großen Wohnsiedlungen. Die Quartiere mit den im Schnitt

## Fakten

- 13 Quartiere über 19,00 €/m<sup>2</sup>
- 
- Größte Preisunterschiede in Charlottenburg-Wilmersdorf
- 
- Vergleichsweise niedrige Spanne in Friedrichshain-Kreuzberg
- 
- 15 Quartiere unter 8,00 €/m<sup>2</sup>

kleinsten Wohnungen sind Malchow (13051) mit 47,5 Quadratmetern, Friedrichsfelde Nord (10315) mit 48,0 Quadratmetern und Haselhorst (13599) mit 50,2 Quadratmetern. Auch in Heinersdorf, das zwischen Zentrum und Stadtrand liegt, beziehen sich die teuren Quadratmetermieten auf kleine Wohneinheiten mit einer Fläche von durchschnittlich 54,5 Quadratmetern. Die Gesamtkosten für die Wohnungen fallen entsprechend niedriger aus als in den deutlich größeren Einheiten.

### Im Norden und Osten die günstigsten Angebote

Die niedrigsten Mieten werden am Stadtrand aufgerufen. Der Osten und Norden fallen hierbei ins Auge, auch Gebiete in Spandau sind dabei vertreten. Die günstigsten Angebote Berlins findet

man in Wartenberg (13059) mit durchschnittlich 6,29 Euro und im Märkischen Viertel Ost (13439) mit 6,38 Euro. Doch auch im Zentrum gibt es solche Ausreißer nach unten: dort, wo große Wohnsiedlungen aus den Nachkriegsjahrzehnten das Stadtbild prägen. Dies ist etwa in Charlottenburg-Nord (13672) der Fall, wo die Angebotsmieten sich durchschnittlich auf 6,58 Euro belaufen. Auch das Quartier Prinzenstraße (10969) in Kreuzberg sticht beim Blick auf die Karte heraus. Mit 12,77 Euro der fünfthöchsten Kategorie zugeordnet, grenzen je zwei Gebiete aus der höchsten bzw. zweithöchsten Kategorie dort an. Ein weiteres Beispiel für große Unterschiede auf engem Raum. ■

### Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	110,0
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/ Schlachtensee	92,0
10629	Charlottenburg-W.	Sybelstraße	91,0
14163	Steglitz-Z.	Mexikoplatz	90,0
10623	Charlottenburg-W.	Savignyplatz	88,3

1) Median der Angebote

### Die höchsten Angebotsmieten pro m<sup>2</sup>

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	22,84
10557	Mitte	Hauptbahnhof/Bellevue	21,65
10785	Mitte	Potsdamer Platz	21,50
10719	Charlottenburg-W.	Ludwigkirchplatz	21,46
13089	Pankow	Heinersdorf	21,42

1) Median der Angebote

### Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	5.756
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/ Schlachtensee	5.602
13465	Reinickendorf	Frohnau	5.337
14089	Spandau	Gatow/Kladow	5.322
14193	Charlottenburg-W.	Grunewald	5.278

1) je Haushalt und Monat

### Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>
13051	Lichtenberg	Malchow	47,5
10315	Lichtenberg	Friedrichsfelde Nord	48,0
13599	Spandau	Haselhorst	50,2
12049	Neukölln	Schillerpromenade	52,6
13089	Pankow	Heinersdorf	54,5

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

### Die niedrigsten Angebotsmieten pro m<sup>2</sup>

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
13059	Lichtenberg	Wartenberg	6,29
13439	Reinickendorf	Märkisches Viertel Ost	6,38
13627	Charlottenburg-W.	Charlottenburg-Nord	6,58
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	6,62
13435	Reinickendorf	Märkisches Viertel West	6,70

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

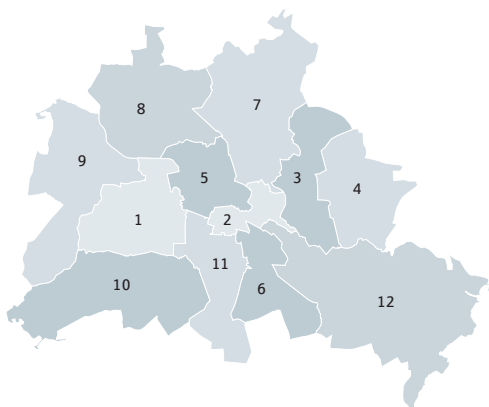
### Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft <sup>1)</sup> in €
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	2.835
12059	Neukölln	Weigandufer	2.864
12049	Neukölln	Schillerpromenade	2.926
12057	Neukölln	Köllnische Heide	2.930
12043	Neukölln	Rathaus Neukölln	2.930

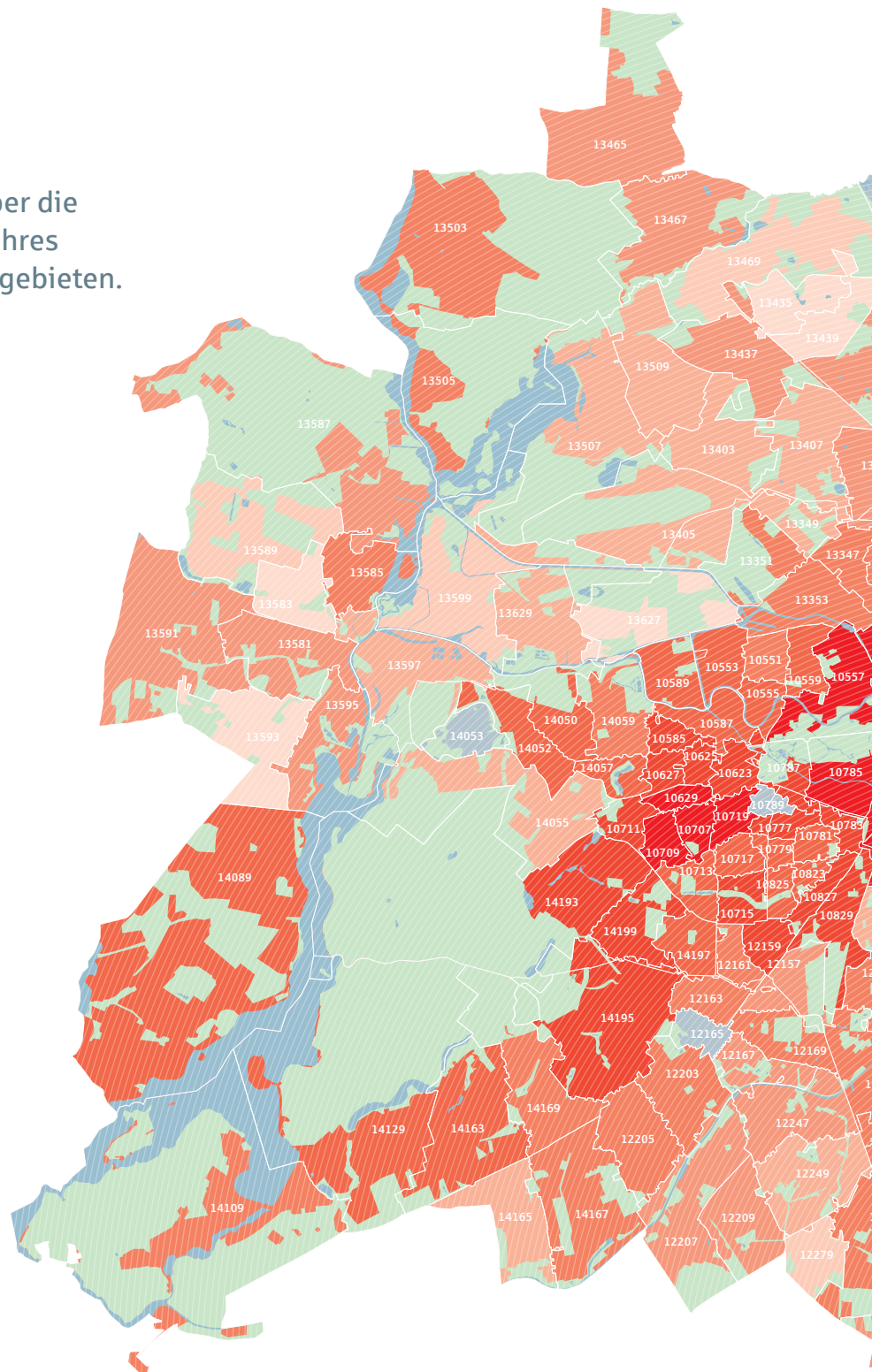
Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

# Mietpreise Berlin 2023

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) des Jahres 2023 in den Berliner Postleitzahlgebieten.

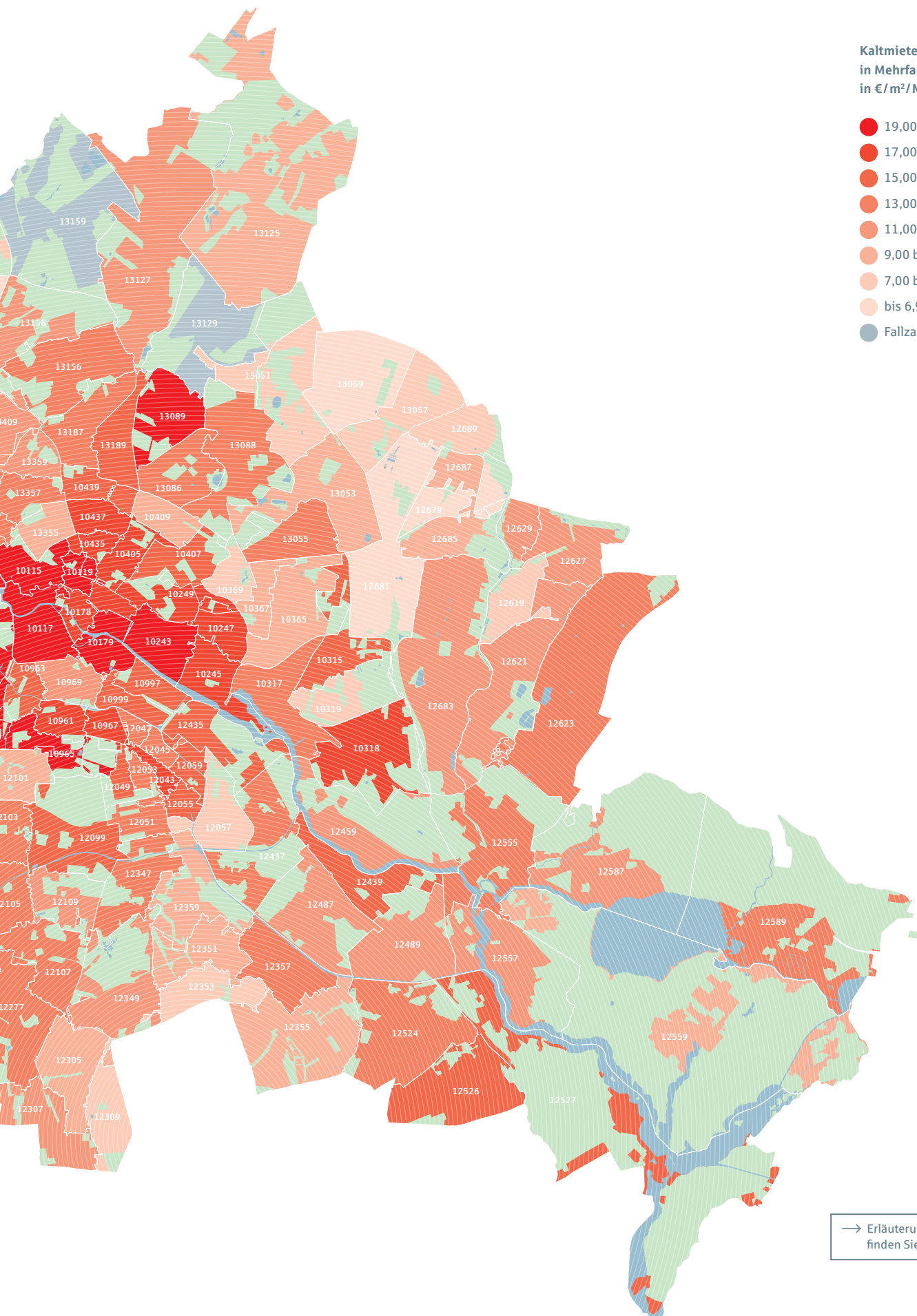


- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



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

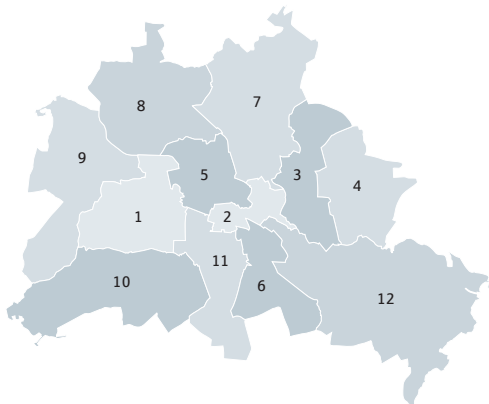
- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



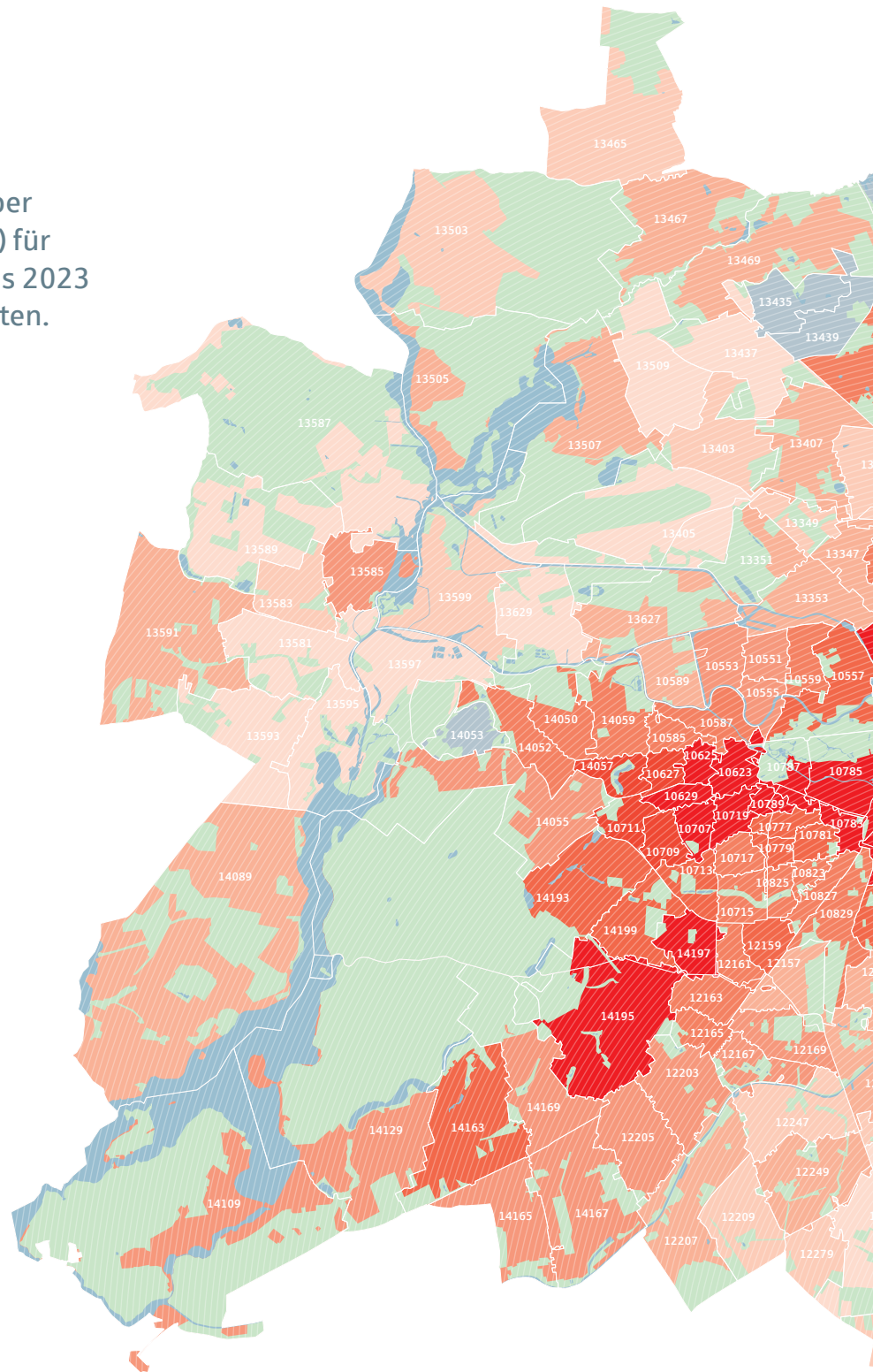
→ Erläuterung zur Methodik  
finden Sie auf S. 98

# Kaufpreise Berlin 2023

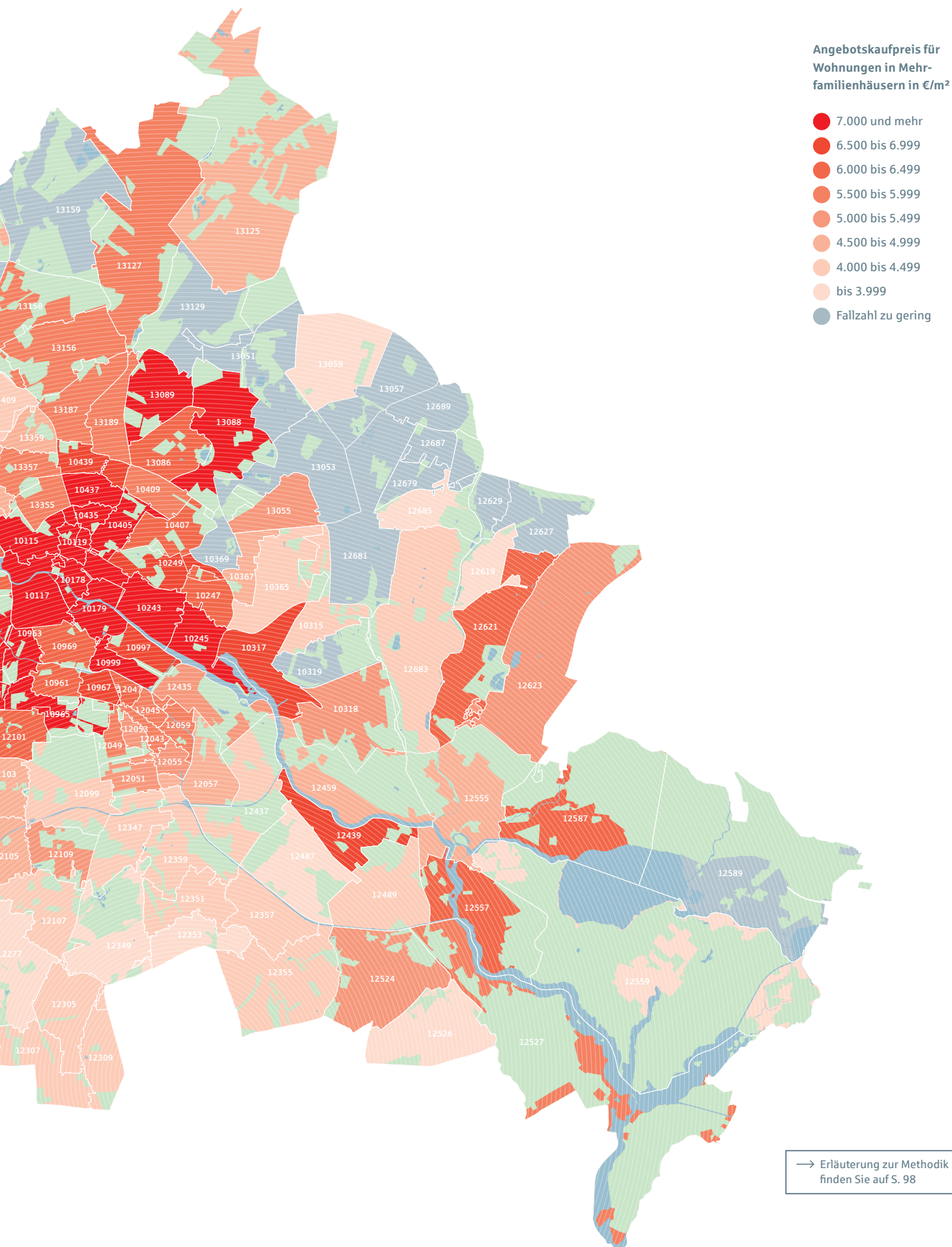
Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen des Jahres 2023 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



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









Teil

**B**

# Bezirke

Zwölf Bezirke, 97 Ortsteile, 190 Postleitzahlgebiete,  
2 Mio. Wohnungen und 3,9 Mio. Einwohner.  
Eine kleinräumige Analyse Berlins.



# Charlottenburg- Wilmersdorf

Das Zentrum zwischen Zoo und Halensee punktet mit seiner attraktiven Mischung auch als Wohnort. Im Norden stehen die Zeichen auf Nachverdichtung. Umfassender Wandel ist am westlichen Ende des Bezirks angesagt.

Die Quartiere nördlich und südlich des Kurfürstendamms prägen das Bild der „City West“ weit über Berlin hinaus: Dort liegen Kultur, Konsum und Business eng beieinander. Das macht auch die gutbürgerlichen Wohnungen dazwischen zu gefragten Adressen. Rund um die Gedächtniskirche, wo in den vergangenen Dekaden schon eine Reihe größerer Projekte realisiert wurde, standen im vergangenen Jahr weitere Hochhausprojekte im Fokus. Deren Zukunft bedarf teils aber noch der Klärung. Ungebrochen bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in den bereits hochverdichteten Lagen. Nördlich des Savignyplatzes etwa soll ein Hotel dem Neubau eines Wohnhauses weichen.

Ein etwas anderes Bild zeigt sich in den südwestlich gelegenen Ortsteilen Schmargendorf und Grunewald. Auch dies sind gutbürgerliche Wohngegenden, doch nicht mehr vom innerstädtischen Trubel geprägt. Schmargendorf hat sich einen eigenständigen und kleinstädtischen Charakter samt eigenem Zentrum bewahrt. Im Ortsteil Grunewald, nach dem gleichnamigen Forst benannt, finden sich Villenviertel, auch einige Botschaften haben dort ihren Sitz.

Einen umfangreichen Wandel wird der Bezirk zum Messegelände hin erfahren. Unter dem Titel „Stadteingang West“ soll am Autobahndreieck Funkturm ein neues Quartier entstehen, der



**266**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**2,0**

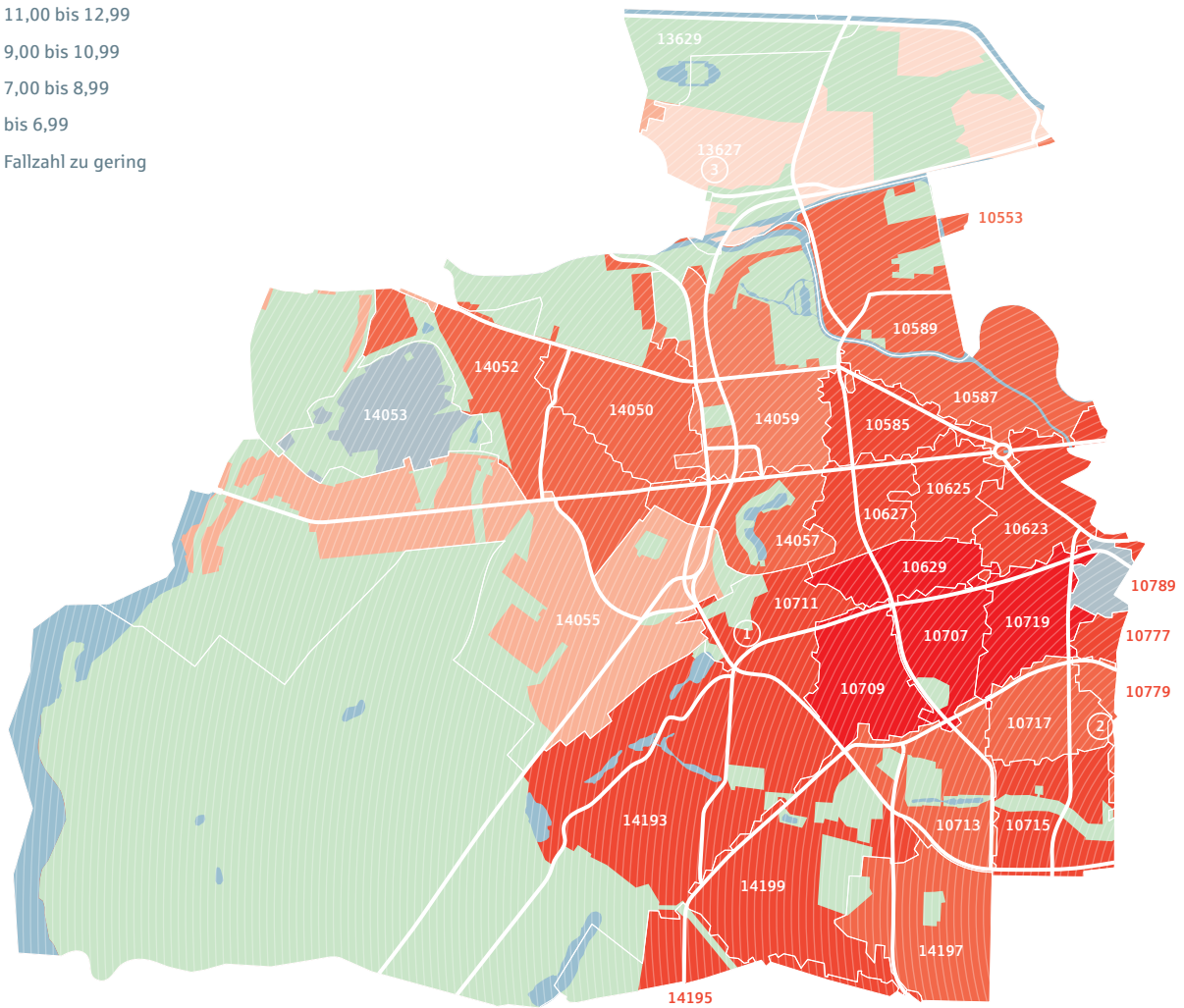
Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

**97,5**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos

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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

**Halensee**

Halensee ist mit seinen im 19. Jahrhundert gebauten Villen und schönen Stadthäusern das Tor zum grünen Grunewald. Vor allem in den Seitenstraßen des Ku'damms stehen Altbauten mit großzügig geschnittenen Wohnungen. Mitten durch Halensee verläuft die aufgrund ihrer familiären Atmosphäre beliebte Einkaufsmeile der Westfälischen Straße.

②

**Prager Platz**

Ein echter Geheimtipp bei Berlinern ist der Prager Platz mit seinem schönen grünen Park. In den 1920er-Jahren war der Platz ein angesagter Ort in Berlin. Bekannte Künstler und Intellektuelle wie der Physiker Albert Einstein, Hildegard Knef oder der Schriftsteller Erich Kästner lebten hier in den umliegenden Straßen.

③

**Jungfernheide**

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

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat			
10585	127	17,20	(37)	7,94	(49)	25,91	(72)	64,0	(109)	1.101	(54)	3.633	(112)
10587	183	15,01	(69)	6,50	(118)	26,32	(62)	69,0	(54)	1.036	(65)	3.860	(84)
10589	89	15,00	(70)	7,77	(56)	27,36	(35)	73,0	(29)	1.095	(56)	3.450	(142)
10623	57	18,57	(16)	7,54	(66)	28,30	(17)	88,3	(5)	1.640	(5)	4.581	(27)
10625	81	17,14	(38)	7,39	(75)	29,49	(3)	65,2	(94)	1.117	(49)	3.914	(73)
10627	130	18,01	(25)	8,89	(19)	28,77	(12)	73,5	(27)	1.324	(19)	3.720	(101)
10629	98	19,32	(11)	9,37	(10)	28,13	(19)	91,0	(3)	1.758	(2)	4.581	(26)
10707	120	19,79	(8)	10,37	(2)	27,89	(24)	85,6	(6)	1.693	(4)	4.443	(30)
10709	101	19,80	(7)	9,03	(15)	29,06	(6)	60,0	(137)	1.188	(37)	4.252	(44)
10711	96	18,41	(20)	9,13	(13)	28,18	(18)	77,3	(18)	1.423	(11)	4.311	(42)
10713	50	15,48	(64)	8,09	(43)	27,44	(34)	64,3	(107)	994	(71)	3.712	(103)
10715	83	17,84	(27)	7,94	(49)	27,66	(26)	65,3	(92)	1.165	(41)	3.868	(83)
10717	87	16,67	(40)	8,27	(36)	25,33	(82)	68,0	(68)	1.134	(43)	3.955	(67)
10719	110	21,46	(4)	12,46	(1)	29,20	(4)	71,3	(41)	1.529	(9)	4.393	(36)
10789	28	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.285	(43)
13627	94	6,58	(183)	5,49	(168)	17,22	(167)	61,6	(127)	405	(179)	2.930	(185)
14050	53	15,82	(56)	7,96	(47)	26,65	(56)	70,0	(46)	1.107	(51)	3.945	(68)
14052	77	15,63	(60)	8,90	(18)	23,30	(104)	73,0	(29)	1.141	(42)	4.430	(31)
14053	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.457	(140)
14055	92	9,70	(160)	7,79	(54)	26,22	(65)	83,7	(9)	812	(118)	4.723	(21)
14057	71	15,16	(67)	8,40	(29)	24,69	(90)	84,0	(8)	1.273	(27)	4.334	(39)
14059	115	14,00	(92)	6,16	(136)	25,78	(77)	56,3	(173)	788	(121)	3.483	(134)
14193	136	17,31	(36)	8,33	(33)	25,80	(75)	80,9	(12)	1.401	(14)	5.278	(5)
14197	82	15,87	(54)	8,86	(20)	29,88	(2)	67,6	(71)	1.072	(60)	3.776	(92)
14199	111	18,10	(23)	7,64	(59)	26,73	(52)	69,0	(54)	1.249	(30)	4.424	(33)
<b>Bezirk</b>	<b>2.271</b>	<b>16,93</b>		<b>7,13</b>		<b>28,00</b>		<b>70,0</b>		<b>1.185</b>		<b>4.041</b>	
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>	

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Neue in der City West geplante Hochhäuser mit bis zu 300 Metern Höhe könnten die Skyline des Bezirks wie der Stadt langfristig neu prägen.“



**5.656**

Wohnungszuwachs  
2017–2022



**-786**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022



**47,2**

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



**63,2**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %

städtebauliche Masterplan dafür im Laufe des Jahres 2024 formuliert werden. Wie auch immer die konkrete Gestaltung aussehen wird: Der Bau unter anderem von mehreren Tausend Wohnungen wurde angesichts der wachsenden Einwohnerzahl Berlins bereits als Ziel ausgegeben. Als Fertigstellungstermin für das gesamte Quartier wird bislang das Zeitfenster 2040 bis 2045 anvisiert.

Auch im Norden Charlottenburgs kommt einiges in Bewegung. Der Ortsteil ist von Wohngebieten und Kleingartenanlagen geprägt. Hier liegt unter anderem ein Teil der Großsiedlung

Siemensstadt, die um 1930 errichtet wurde. Die Wohnsiedlung Charlottenburg-Nord, in der Nachkriegszeit als Erweiterung der historischen Siemensstadt entstanden, umfasst knapp 4.000 Wohnungen. Östlich daran schließt sich die Paul-Hertz-Siedlung mit rund 2.700 Wohneinheiten an, die in den Sechzigerjahren gebaut wurde. Südlich des Volksparks Jungfernheide ergänzt eine Wohnungsbaugenossenschaft ihre Siedlung um 31 weitere Einheiten. Unweit hiervon entstehen zusätzlich 81 Mietwohnungen, ebenfalls genossenschaftlich. ■

## „In Charlottenburg-Nord geht der Wohnungsbau mit Erweiterung der Infrastruktur einher.“

### Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

### Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



#### Reichsstraße 53–54

Entwickler: **degewo AG**  
Ortsteil: **Westend**  
Straße: **Reichsstraße 53–54**  
Wohneinheiten: **61**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **Ø 6,90**

© Baumschlagler Eberle Architekten



#### Westfälische Straße

Entwickler: **BUWOG**  
Ortsteil: **Wilmersdorf**  
Straße: **Westfälische Straße 21–22**  
Wohneinheiten: **55**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **n/a**

© BUWOG



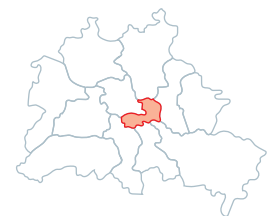
# Friedrichshain-Kreuzberg

Der Bezirk offenbart eine Berliner Besonderheit: Selbst in der verdichteten Innenstadt lassen sich noch Flächen zur Nachverdichtung nutzen; die urbanen Strukturen sind dabei sehr verschieden.

Viele Einwohner auf kleiner Fläche sind für einen Innenstadtbezirk wie diesen typisch. Überraschend dagegen ist die Vielfalt der urbanen Facetten, die sich dort entdecken lassen – und wie viele Möglichkeiten sich nach wie vor auf tun, um neuen Wohnraum zu schaffen. Da sind zunächst die Altbauquartiere in den beiden namensgebenden Ortsteilen. Hier ist das Szeneleben verortet, welches den Bezirk weit über Berlin hinaus bekannt gemacht hat. Alternatives Stadtleben, Bars und Clubs finden sich hier nach wie vor. Schon seit einiger Zeit zieht es auch bürgerliche Klientel hierher, die die deutlich gestiegenen Mieten zahlen kann. Auch die zentrale Lage sowie die zunehmende Zahl der Arbeitgeber in der Nachbarschaft sind attraktiv. Hinzu kommt

die Nähe zum Wasser entlang der Spree und des Landwehrkanals.

Das Wohnquartier auf der Stralauer Halbinsel, am östlichen Ende des Bezirks, ist vom Rest der Stadt ein wenig abgelegen. Dort wurde seit den Neunzigern viel neu gebaut, Bestand weiterentwickelt und umgenutzt. Man wohnt eher im Grünen denn urban. Weiter stadteinwärts, wo die sogenannte Mediaspree so gut wie fertig ist, liegen die neu gebauten Wohnblocks sowie bis zu knapp 100 Meter hohe Wohntürme in direkter Nachbarschaft zu Unternehmenszentralen und einem Ausgehviertel mit Kinos und Veranstaltungshallen. Sowohl in Friedrichshain als auch in Kreuzberg sind in den Sechziger- und Siebzigerjahren Großwohnsiedlungen errichtet



**110**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**1,0**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

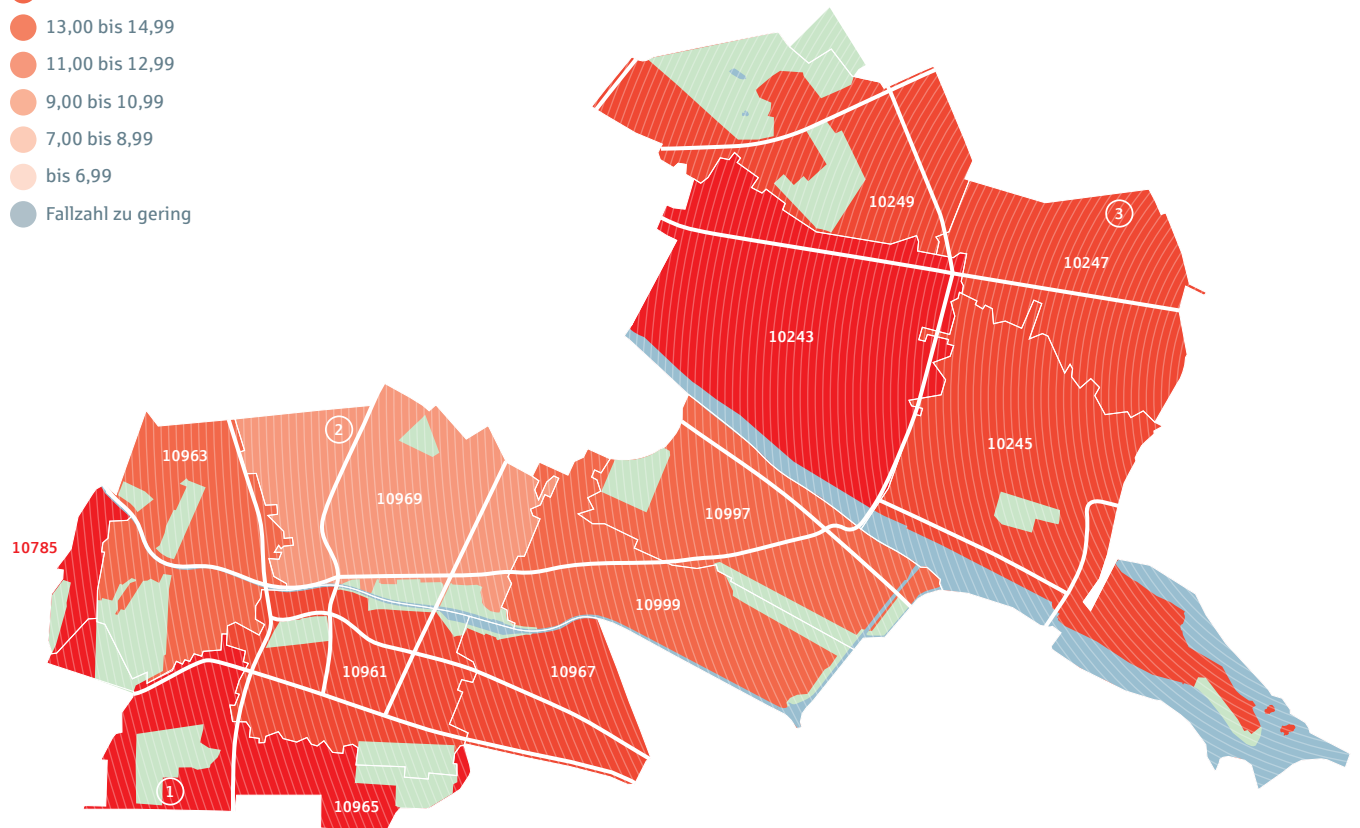
**52,6**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos



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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



#### ① **Viktoriapark**

Im Viktoriapark befindet sich die höchste Erhebung innerhalb Berlins, die aber von jedermann spielerisch zu schaffen ist. Der wundervoll angelegte Park mit seinem schönen Wasserfall hat in seiner Umgebung die tollsten Wohnanlagen im Bergmannkiez. In der Methfesselstraße 7 hat Konrad Zuse 1941 den ersten Computer der Welt gebaut.

#### ② **Mehringplatz**

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

#### ③ **Hausburgviertel**

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

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10243	217	19,00 (13)	6,05 (143)	28,60 (13)	67,0 (78)	1.273 (28)	3.786 (91)
10245	300	18,43 (19)	8,40 (30)	27,08 (40)	71,7 (38)	1.321 (20)	3.671 (108)
10247	298	17,56 (32)	7,52 (67)	27,31 (36)	66,4 (86)	1.166 (40)	3.524 (124)
10249	193	18,36 (22)	6,39 (126)	27,59 (30)	65,0 (96)	1.193 (36)	3.741 (96)
10961	93	18,05 (24)	6,44 (124)	28,33 (16)	62,2 (120)	1.123 (46)	3.471 (136)
10963	92	16,58 (45)	6,77 (102)	27,63 (27)	63,5 (112)	1.053 (64)	3.969 (66)
10965	93	19,14 (12)	7,42 (74)	27,50 (32)	70,0 (46)	1.340 (17)	3.468 (138)
10967	83	18,57 (16)	7,29 (80)	26,98 (46)	69,7 (51)	1.294 (25)	3.514 (125)
10969	96	12,77 (116)	5,98 (148)	25,80 (75)	57,5 (167)	734 (126)	3.322 (158)
10997	88	16,60 (43)	7,69 (58)	28,13 (19)	72,9 (32)	1.209 (33)	3.103 (176)
10999	123	16,67 (40)	6,37 (128)	26,53 (58)	67,2 (77)	1.120 (48)	3.372 (150)
<b>Bezirk</b>	<b>1.676</b>	<b>17,86</b>	<b>6,51</b>	<b>27,59</b>	<b>66,6</b>	<b>1.189</b>	<b>3.539</b>
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>	<b>6,25</b>	<b>26,00</b>	<b>65,0</b>	<b>884</b>	<b>3.791</b>

1) Median ( ) Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„An der Landsberger Allee rückt die Umwandlung des berühmten einstigen DDR-Spaßbades SEZ hin zu einem urbanen Quartier mit hohem Wohnanteil näher. Doch Diskussionen gibt es nach wie vor.“



**5.430**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

worden, wie man sie sonst vom Stadtrand kennt. Sie grenzen an den Bezirk Mitte und sind schon allein aufgrund der zentralen Lage gefragt, zumal es dort dank der baulichen Struktur und Verkehrsführung in weiten Teilen verhältnismäßig ruhig ist.

In einer dieser Siedlungen, am Kreuzberger Mehringplatz, ist nun Nachverdichtung angesagt. Dort sollen weitere 300 Wohnungen entstehen. Auf dem Areal der ehemaligen Bockbrauerei,

ebenfalls in Kreuzberg, wurde im vergangenen Jahr der Grundstein für ein komplett neues Quartier gelegt. Dort sind 220 Wohnungen geplant. Direkt am Volkspark Friedrichshain liegt das fünf Hektar große Grundstück des ehemaligen SEZ, eines 1981 gebauten Schwimmbads samt Sporthallen und Freiflächen. Der Komplex ist nach langjähriger Auseinandersetzung wieder im Besitz des Landes Berlin. Der Senat plant dort rund 500 neue Wohnungen und eine Schule. ■



**+1.119**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„Im Friedrichshainer Rudolfskiez, Ende des 19. Jahrhunderts gebaut, finden sich noch Lücken für Wohnungsbau. Ein Projekt mit 110 Einheiten wurde kürzlich fertiggestellt.“



**38,2**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**74,3**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Weinstraße

Bauherrin: **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**  
Ortsteil: Friedrichshain  
Straße: **Weinstraße 30**  
Wohneinheiten: **33**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,60**

© Lechner Immobilien Development



### Eckertstraße

Bauherrin: **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**  
Ortsteil: Friedrichshain  
Straße: **Eckertstraße 7**  
Wohneinheiten: **15**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,60**

© Praeger Richter Architekten



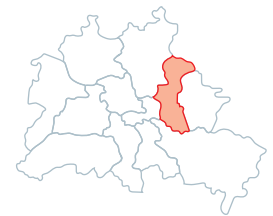
# Lichtenberg

Alte Dorfkern, kleinstädtische Strukturen, Plattenbauquartiere und Einfamilienhaussiedlungen: In diesem breit gefächerten Bestand werden Potenziale zur Nachverdichtung und für Neubau genutzt.

Der östliche S-Bahn-Ring bildet die Grenze des namensgebenden Ortsteils direkt zu den zentralen Quartieren Friedrichshains hin. Von dort erstreckt sich der Bezirk mit neun weiteren Ortsteilen nach Norden bis an die Landesgrenze von Brandenburg und nach Süden bis an die Spree. Plattenbauquartiere prägen das Bild Lichtenbergs sowohl in einigen zentraleren Lagen als auch am Stadtrand. Doch dies ist lediglich eine Facette des Bezirks. So findet man im nördlich gelegenen Wartenberg neben Hochhäusern aus der DDR-Zeit auch Einfamilienhaussiedlungen und – wie auch in einigen anderen Ortsteilen – noch Bestände des alten Ortskerns. Das Image des Plattenbaubezirks aus der Zeit nach dem Mauerfall hat Lichtenberg schon vor Jahren abgelegt. Im Zuge der steigenden Mieten innerhalb des S-Bahn-Rings ist das Interesse an Wohnimmobilien weiter außerhalb gestiegen.

Lichtenberg punktet mit einem breiten Angebot. Karlshorst im Süden etwa, das vor allem durch die alte Trabrennbahn bekannt ist, hat kleinstädtischen Charakter und verfügt über gründerzeitlichen Bestand. Die hohe Nachfrage führt dort zu Nachverdichtungsprojekten: Im Ilse-Kiez stand im vergangenen Jahr die Bebauung von Innenhöfen zur Debatte, die nun in weiten Teilen realisiert werden soll. Westlich davon, an der Rummelsburger Bucht, hat man die Wasserlagen am Spreeufer bereits in den vergangenen Dekaden durch umfangreichen Neubau erschlossen. Einige Potenziale sind dort noch vorhanden.

Die Schaffung von weiterem Wohnraum in großem Stil steht weiter nördlich auf der Agenda. So konzipieren in Falkenberg drei landeseigene Wohnungsbaugesellschaften gemeinsam ein Wohnquartier mit knapp 1.800 Wohnungen. Der erste von drei Bauabschnitten ist abgeschlossen.



**110**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**0,9**

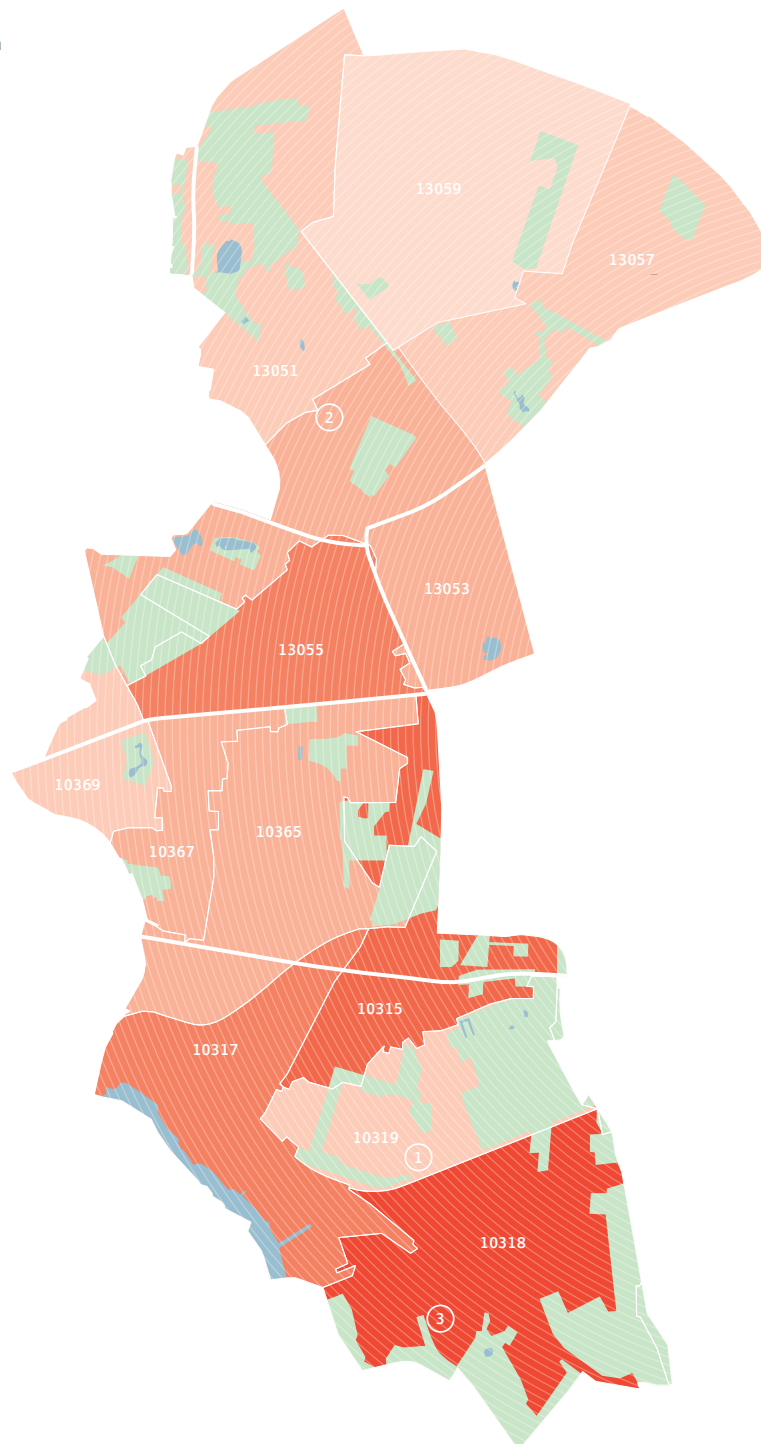
Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

**26,8**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos

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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

**Sewanstraße**

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

②

**Malchower Weg**

Früher aufgrund der bunten Häuser als Papageiensiedlung bezeichnet, hat das Gebiet nördlich des Malchower Wegs heute mit seinen schönen Doppelhäusern und den netten Vorgärten schon fast einen dörflichen Charakter. Die von Otto Kuhlmann begonnenen Bauten wurden aus Kostengründen mit Beginn der Weltwirtschaftskrise von Bruno Taut vollendet.

③

**Karlshorst Süd**

Karlshorst Süd wird gern aufgrund der Stadtvillen und Landhäuser als Dahlem des Ostens bezeichnet. Besonders schön sind die alten Häuser im Seen- bzw. Prinzenviertel, aber auch die neu entstandenen Einfamilien- und Reihenhäuser fügen sich gut ein in den Kiez. Die Spree und die Wuhlheide sind nur einen Steinwurf entfernt.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
10315	360	15,11 (68)	6,16 (136)	28,86 (10)	48,0 (184)	725 (128)	3.717 (102)
10317	185	14,00 (92)	6,50 (118)	26,84 (47)	66,0 (87)	924 (87)	3.356 (154)
10318	330	17,04 (39)	8,38 (31)	23,45 (103)	76,1 (21)	1.297 (23)	4.078 (57)
10319	141	8,20 (169)	5,64 (164)	27,08 (40)	59,0 (157)	484 (169)	3.769 (94)
10365	138	10,56 (148)	5,45 (172)	22,93 (110)	61,8 (126)	652 (150)	3.502 (129)
10367	52	9,90 (157)	5,68 (163)	18,99 (156)	60,0 (137)	594 (158)	3.330 (157)
10369	63	8,59 (166)	5,37 (178)	19,55 (152)	59,6 (152)	512 (168)	3.996 (65)
13051	104	8,53 (167)	5,47 (170)	16,00 (174)	47,5 (185)	406 (178)	3.880 (80)
13053	85	9,75 (159)	5,58 (166)	15,29 (176)	68,2 (66)	665 (146)	4.316 (41)
13055	255	13,36 (108)	6,02 (145)	21,00 (131)	64,7 (104)	865 (109)	4.125 (53)
13057	103	8,20 (169)	5,48 (169)	15,14 (177)	56,0 (175)	459 (174)	3.526 (123)
13059	84	6,29 (185)	5,43 (175)	12,46 (185)	58,2 (162)	366 (184)	3.724 (100)
<b>Bezirk</b>	<b>1.900</b>	<b>12,45</b>	<b>5,76</b>	<b>26,60</b>	<b>61,6</b>	<b>767</b>	<b>3.539</b>
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>	<b>6,25</b>	<b>26,00</b>	<b>65,0</b>	<b>884</b>	<b>3.791</b>

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Im Norden wie im Süden des langgestreckten Bezirks sind langjährige große Wohnbauprojekte weit fortgeschritten und viele neue Bewohner bereits eingezogen.“



**9.320**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

An der Landsberger Allee wird das größte modulare Bauprojekt Europas in Angriff genommen. Aus annähernd 4.000 Modulen will eine der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften knapp 1.500 Wohnungen errichten. Bis 2026, so das Ziel, soll ein neues Quartier mit vier Gebäudekomplexen entstehen.

Der Bau neuer Wohnhäuser geht nicht selten mit der Schaffung von Gewerbeeinheiten einher.

Als Standort für neue Bürogebäude ist Lichtenberg ebenfalls gefragt, auch ein Rechenzentrum wird dort geplant. Südlich der Gärtnerstraße, auf einem bislang rein gewerblich genutzten Areal, soll in den kommenden Jahren ein gemischt genutztes Quartier entstehen, das neben rund 3.500 Wohnungen auch Gewerbe und soziale Infrastruktur umfasst. ■



**-8**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

## „Neubau von Bürohäusern und Entwicklung von Gewerbegebieten: Diese wirtschaftliche Dynamik forciert die Nachfrage nach Wohnraum in Lichtenberg zusätzlich.“



**35,2**

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

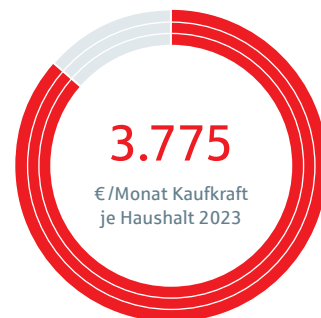
## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**63,7**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Nur-Strom-Haus Lückstraße

Entwickler: **HOWOGE**  
Ortsteil: **Rummelsburg**  
Straße: **Lückstraße 33–37**  
Wohneinheiten: **155 zur Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **gemäß Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“**  
© Bollinger+Fehlig Arch., IWP



### Sewanstraße 2.0

Entwickler: **HOWOGE**  
Ortsteil: **Friedrichsfelde**  
Straße: **Sewanstraße 38/40**  
Wohneinheiten: **99**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **gemäß Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“**  
© Thoma Arch., B&O



# Marzahn-Hellersdorf

Plattenbauten, Eigenheimsiedlungen, Gewerbegebiete und grüne Oasen prägen den Bezirk. Auch Bildung spielt dort zunehmend eine wichtige Rolle – und ein großes Verkehrsprojekt kommt nun in Fahrt.

Wohnungsbau wurde im Bezirk schon in den Siebziger- und Achtzigerjahren in erheblichem Umfang realisiert. Großwohnsiedlungen aus jener Zeit prägen das Bild bis heute. Die vergleichsweise großen Wohnungen bieten nicht zuletzt Familien mit Kindern Raum, die in der Innenstadt keine passend geschnittenen Einheiten finden – vor allem kaum zum erschwinglichen Preis. Ausgedehnte Eigenheimsiedlungen, mit für Familien geeigneten Objekten, gibt es am östlichen Stadtrand ebenfalls. Nachgefragt sind beide Wohnformen, sodass Neubau und Nachverdichtung vorangetrieben werden. Auch Schulneubauten stehen damit einhergehend auf der Agenda. So befindet sich in Hellersdorf ein neues Gymnasium mit 830 Schulplätzen im Bau.

Mittlerweile nahezu fertiggestellt ist das Wohnprojekt „Stadtgut Hellersdorf“ nach mehrjähriger Bauzeit. Neben 1.500 neuen, landeseige-

nen Wohnungen befinden sich dort Flächen für Kultur, Bildungsangebote sowie Gewerbe und Gastronomie. Hinzu kommen verschiedene Grün- und Freizeitflächen, darunter eine öffentliche Parkanlage. An der Allee der Kosmonauten ist ein neues Wohnquartier rund um das Haus der Kosmonauten geplant. In fünf Neubauten sollen insgesamt rund 1.000 Einheiten entstehen. Auf Widerstand der Anwohner stößt das Projekt einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft in Hellersdorf: Dort will man an zwei Standorten insgesamt 300 neue Mietwohnungen errichten und dafür bereits bestehende Quartiere verdichten.

Zu den wirtschaftlichen Motoren zählt die Infrastruktur für Unternehmen, ähnlich wie im westlich angrenzenden Lichtenberg. So wird der Gewerbepark Maxim um 7.500 Quadratmeter mit Hallen-, Service-, und Büroflächen für unterschiedliche Nutzer aus der Industrie- und



**257**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**1,7**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

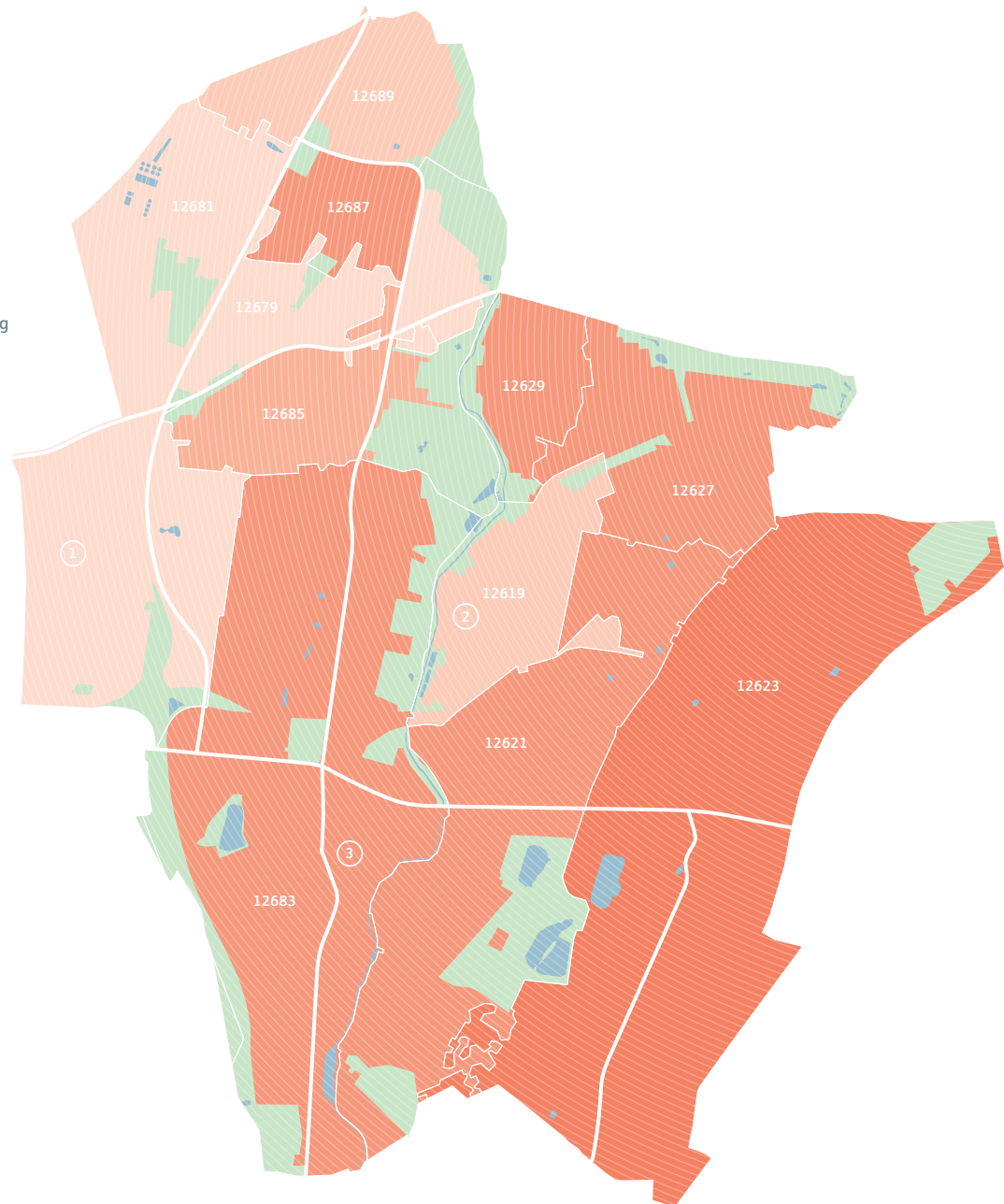
**61,1**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos



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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Marzahner Chaussee

Rund um die Chaussee stehen viele schöne Ein- und Mehrfamilienhäuser. Im sogenannten Weinviertel entstanden neue Eigenheime auf einem ehemaligen Industriegelände. An ihrem Ende schneidet sie die Allee der Kosmonauten, die hier ihren Anfang nimmt. Die Hauptverkehrsstraße wird begleitet von den für Marzahn typischen Plattenbauten.

②

#### Kaulsdorf Nord

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

③

#### Biesdorf-Süd

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

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
12619	40	7,89 (171)	6,09 (140)	22,42 (116)	60,0 (150)	473 (172)	3.422 (145)
12621	72	12,97 (112)	8,80 (21)	22,00 (121)	69,0 (54)	895 (99)	4.912 (15)
12623	117	13,75 (103)	9,20 (11)	22,89 (111)	68,3 (64)	940 (84)	4.926 (14)
12627	288	11,42 (129)	6,60 (115)	14,64 (180)	58,1 (163)	663 (147)	3.509 (126)
12629	149	11,30 (132)	6,50 (118)	13,63 (182)	59,5 (153)	672 (144)	3.455 (141)
12679	120	6,86 (180)	5,20 (184)	12,51 (184)	54,9 (179)	376 (183)	3.599 (115)
12681	73	6,62 (182)	5,29 (181)	17,65 (165)	54,9 (179)	363 (185)	3.870 (82)
12683	126	12,50 (119)	6,28 (131)	20,33 (142)	67,5 (72)	844 (112)	4.705 (22)
12685	64	9,64 (161)	5,79 (156)	12,75 (183)	68,7 (61)	662 (148)	4.116 (55)
12687	94	11,00 (140)	5,23 (182)	21,37 (129)	65,1 (95)	716 (132)	4.050 (59)
12689	157	7,17 (177)	5,23 (182)	16,43 (171)	55,0 (178)	394 (180)	3.461 (139)
<b>Bezirk</b>	<b>1.300</b>	<b>10,81</b>	<b>5,42</b>	<b>19,06</b>	<b>61,6</b>	<b>666</b>	<b>3.980</b>
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>	<b>6,25</b>	<b>26,00</b>	<b>65,0</b>	<b>884</b>	<b>3.791</b>

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Im Zuge der stetigen wohnungsbaulichen Nachverdichtung im Bezirk stehen auch Infrastrukturmaßnahmen ganz oben auf der Agenda. Jedoch nicht alle sind unumstritten.“



**9.486**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

Logistikbranche erweitert. Darüber hinaus hat Hellersdorf sich mit der Alice Salomon Hochschule zum Bildungsstandort entwickelt, der weiter wächst: Ein Erweiterungsbau mit zehn Etagen soll 2024 fertiggestellt werden. In ihm sind zusätzliche Flächen für Büroarbeitsplätze und Seminarräume vorgesehen.

Für Bewohner von Eigenheimsiedlungen wie etwa in Biesdorf spielt das Projekt der Tangential-

verbindung Ost (TVO) eine relevante Rolle. Die Umgehungsstraße soll die Bezirke Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Treptow-Köpenick miteinander verbinden und die dortigen Wohngebiete vom Verkehr entlasten. Umweltschützer kritisieren die schon seit Jahren diskutierte Planung. Der Senat hat das Planfeststellungsverfahren für die TVO Ende 2023 eingeleitet. ■



**+126**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„Auf dem rund 90.000 Quadratmeter großen Areal des Georg-Knorr-Gewerbeparks sind knapp 1.400 Wohnungen geplant, daneben Büros und Werkstätten.“



**36,3**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**60,1**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Rabensteiner Straße 46

Bauherr: STADT UND LAND  
Ortsteil: Marzahn  
Straße: Rabensteiner Straße 44 a  
Wohneinheiten: 137  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 7,00

© Kondor Wessels



### Lily-Braun-Straße

Bauherr: STADT UND LAND  
Ortsteil: Hellersdorf  
Straße: Lily-Braun-Straße 13, 15  
Wohneinheiten: 154  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 7,00

© Kondor Wessels



# Mitte

Historisch oder modern: Diese Grundsatzfrage stellt sich beim Neubau mit dem Blick auf die Kosten fürs Wohnen im Zentrum. Im Bestand dominiert Aufwertung, auch aufgrund wirtschaftlicher Dynamik.

Zwischen Brandenburger Tor und Alexanderplatz erstreckt sich der Ortsteil Mitte, nach dem der ganze Bezirk benannt ist. Dort liegen mit Stadträumen wie einerseits am Gendarmenmarkt und andererseits rund um den Fernsehturm preußische und sozialistische Repräsentation nah beieinander. Die Brüche der deutschen Geschichte spiegeln sich bis heute im urbanen Bild und in den Diskussionen um seine weitere Entwicklung wider.

So wurde auch im vergangenen Jahr noch nicht abschließend geklärt, ob sich das am Molkenmarkt geplante neue Quartier an historischen Strukturen orientieren soll – oder ob man es modern gestaltet, auch mit Blick auf dann bessere Voraussetzungen für die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Letztere Option knüpft an den DDR-Bestand an: Südlich der historischen Mitte, entlang der Leipziger Straße und östlich rund um den

Alexanderplatz, erstrecken sich Plattenbauquartiere. Hinsichtlich der prominenten Lage stellen sie in ungewöhnlich hohem Ausmaß Wohnraum bereit – wenn auch die Preise dort aufgrund der Lage mittlerweile deutlich gestiegen sind.

Ein Quartier im Stil der Nachkriegsmoderne, das gebaut worden ist, um die Wohnungsnot im Zuge einer komplett neuen Stadtplanung zu lindern, findet sich auch am westlichen Ende des Bezirks: Das Hansaviertel gilt als Architekturikone und ist entsprechend gefragt. Südlich des Tiergartens haben einige Botschaften ihren Sitz. Eine deutliche Aufwertung erfährt der Ortsteil Moabit, der durch die Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 noch enger an den nahe gelegenen Hauptbahnhof angebunden ist. Alte Industrieareale werden dort zu modernen Gewerbe- und Büroobjekten umgebaut, zugleich ehemalige Büros in Wohnungen umgewandelt.



**104**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**1,0**

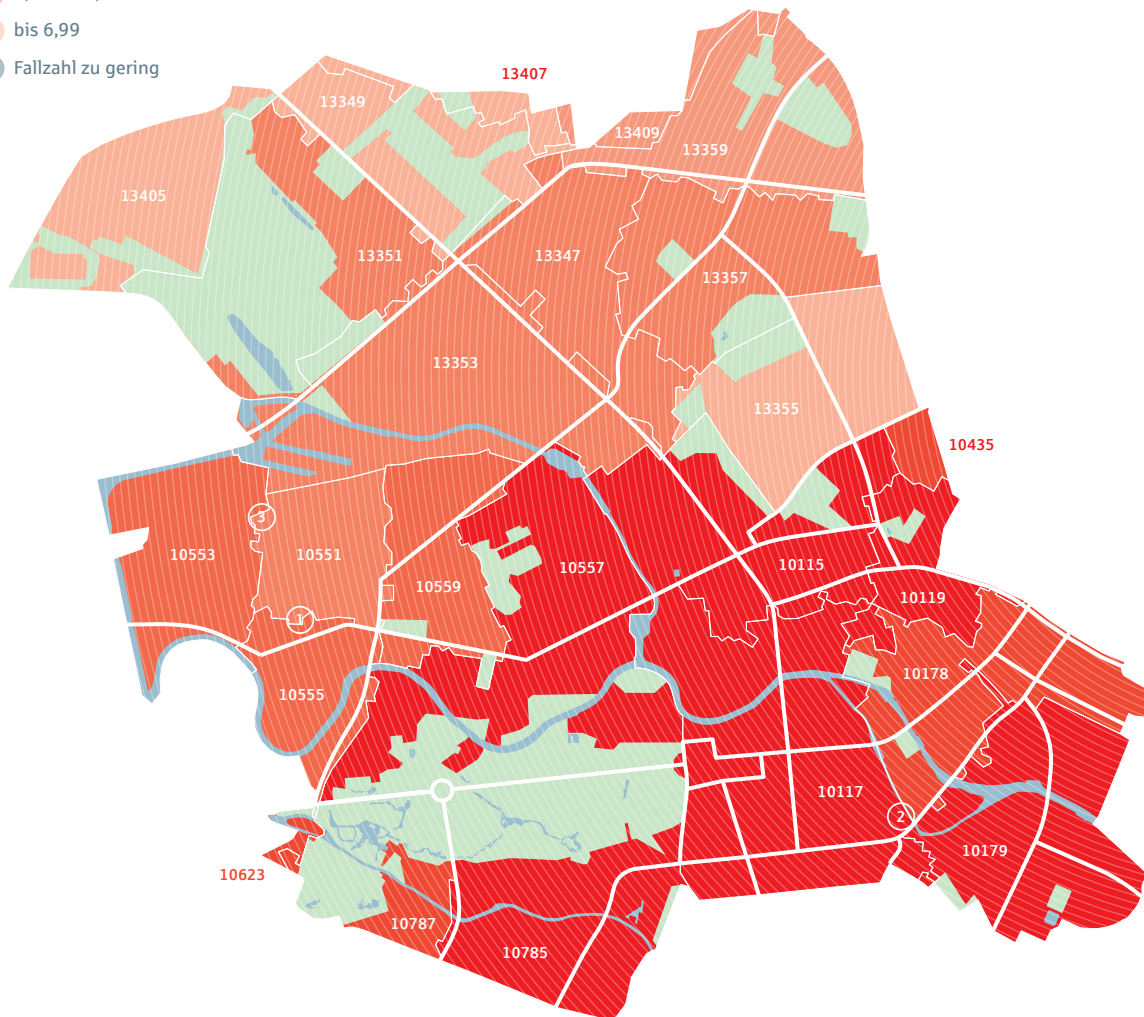
Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

**24,2**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos

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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Beusselkiez

In dem gründerzeitlichen Wohngebiet besteht ein ausgewogener Mix aus 1920er-Jahre-Reformwohnungsbaubauten, geschlossenen Wohnblockverdichtungen der 1960er-Jahre sowie seit den 1990er-Jahren entstandenen Neubauten. Besonders nett ist hier die Vielfalt aus kleinen Gemüse- und Blumenläden sowie den vielen verschiedenen Imbissen.

②

#### Leipziger Straße

Eine der Hauptverkehrsstraßen Berlins startet mit dem „Komplex Leipziger Straße“ und seinen acht 23- bis 25-geschossigen Plattenbauten. Am Spittelmarkt vorbei, die Friedrichstraße überquerend, bildet der Leipziger Platz mit seinen hochwertigen Einzelhandels- und Büroflächen den Höhepunkt und grenzt direkt an den Potsdamer Platz.

③

#### Huttenkiez

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

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

# Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10115	351	19,54	(9)	9,03	(15)	27,79	(25)	68,9	(58)	1.347	(15)	3.915	(72)
10117	293	21,00	(6)	8,67	(24)	29,09	(5)	82,0	(10)	1.722	(3)	4.693	(23)
10119	171	19,35	(10)	7,14	(86)	27,01	(43)	67,3	(75)	1.301	(22)	3.850	(86)
10178	123	17,67	(30)	6,38	(127)	27,14	(39)	67,0	(78)	1.184	(38)	4.016	(63)
10179	232	22,84	(1)	8,20	(39)	28,96	(7)	70,5	(43)	1.609	(6)	4.246	(45)
10551	111	14,07	(90)	6,93	(96)	25,00	(84)	58,8	(159)	827	(116)	3.354	(155)
10553	103	16,09	(50)	8,33	(33)	27,92	(23)	60,0	(137)	965	(77)	3.169	(171)
10555	105	15,97	(52)	8,67	(24)	25,53	(80)	60,4	(134)	964	(78)	3.440	(144)
10557	294	21,65	(2)	10,35	(3)	28,00	(21)	71,4	(39)	1.547	(8)	3.940	(69)
10559	78	15,86	(55)	7,50	(70)	25,00	(84)	57,9	(165)	918	(89)	3.350	(156)
10785	189	21,50	(3)	8,00	(46)	28,88	(9)	72,0	(36)	1.548	(7)	4.149	(52)
10787	36	17,99	(26)	7,35	(78)	28,36	(15)	79,0	(15)	1.421	(12)	4.163	(49)
13347	156	13,88	(100)	7,05	(90)	26,40	(60)	57,1	(169)	793	(120)	2.978	(178)
13349	81	10,00	(154)	5,90	(151)	26,23	(64)	58,0	(164)	580	(160)	3.151	(174)
13351	75	14,90	(73)	8,05	(44)	24,38	(92)	59,3	(155)	883	(102)	3.107	(175)
13353	165	14,00	(92)	7,84	(52)	27,61	(28)	56,0	(175)	784	(122)	3.086	(177)
13355	77	10,35	(151)	6,00	(147)	26,67	(54)	60,0	(137)	621	(156)	3.259	(164)
13357	133	13,81	(102)	6,20	(134)	25,00	(84)	60,1	(136)	830	(115)	3.185	(169)
13359	175	12,83	(114)	6,06	(142)	25,34	(81)	57,7	(166)	741	(125)	2.933	(184)
<b>Bezirk</b>	<b>2.948</b>	<b>18,00</b>		<b>6,99</b>		<b>27,80</b>		<b>65,0</b>		<b>1.170</b>		<b>3.514</b>	
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>	

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Die südlichen Quartiere zwischen Landwehrkanal und Kurfürstenstraße, im Grenzgebiet zu Schöneberg und Kreuzberg liegend, profitieren seit einer Dekade vom Gleisdreieckpark. Dort neu gebaute Wohnhäuser, teils architektonisch prämiert, verstärken den Wandel im Kiez.“



**10.119**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

Das neue Europaviertel, unmittelbar am Hauptbahnhof gelegen, ist nun fast fertiggestellt. An seinem nördlichen Ende befindet sich derzeit ein dreiteiliger Gebäudekomplex mit bis zu 19 Etagen im Bau. Am Alexanderplatz hingegen steht der nächste Schritt eines umfassenden Wandels noch bevor: Hier werden derzeit mehrere Hochhäuser errichtet, deren Konzeption bereits auf die Neunzigerjahre zurückgeht.

Im Norden des Bezirks befinden sich der Wedding, wo sich größerer Altbau Bestand erhalten hat, und der in den Siebzigern weitgehend neu gestaltete Gesundbrunnen. Beide Ortsteile sind gut durch S-, U- und Fernbahnlinien erschlossen. Nicht zuletzt Studierende zieht es aufgrund der für die zentrale Lage noch recht günstigen Mieten verstärkt dort hin. ■



**+1.495**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„Der Rahmenplan für den Molkenmarkt schreitet voran. Ob historisch orientiert oder modern, das neue Quartier wird Berlins Mitte aufwerten.“



**35,7**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**72,0**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Berolinastraße

Bauherrin: **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**  
Ortsteil: **Mitte**  
Straße: **Berolinastraße neben 9–14**  
Wohneinheiten: **72 zur Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,60**  
Besonderheit: **inklusives, generationenübergreifendes Wohnen**  
© GSAI Galandi Schirmer Architekten Ingenieure



### Rathenower Straße

Bauherrin: **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**  
Ortsteil: **Moabit**  
Straße: **Rathenower Straße 16**  
Wohneinheiten: **108**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,60**  
Besonderheit: **7 Cluster-Wohneinheiten**  
© CRKS Architektengesellschaft mbH



# Neukölln

Im Bezirk wird das höchste Haus Berlins gebaut und eines der größten neuen Wohnquartiere. Hipster zieht es in die zentral gelegenen Altbauviertel, Familien in ruhigere Wohngebiete weiter südlich.

Wenn über Berlin hinaus von Neukölln die Rede ist, bezieht sich dies in der Regel auf den gleichnamigen Ortsteil. Er erstreckt sich im Norden des Bezirks vom Hermannplatz bis zum S-Bahn-Ring. Die hochverdichteten Quartiere mit großem Altbaubestand sind durch eine international bunte Mischung geprägt: Neben alteingesessenen Berlinern leben dort seit Jahrzehnten viele türkisch- und arabischstämmige Menschen. In den letzten zehn Jahren kamen verstärkt Jüngere hinzu, die aus anderen Teilen Deutschlands, aus Europa und Übersee zugezogen sind. Neukölln hat sowohl den Ruf eines Stadtteils mit sozialen Problemen als auch den eines hippen Szeneviertels. Viele Eigentümer haben ihren Bestand in den vergangenen Jahren saniert oder tun dies derzeit. Die Mieten steigen hier schon seit Jahren besonders stark an.

Die Ortsteile südlich des S-Bahn-Rings haben jeweils eigenen Charakter, der sich vom Image

des Nordens deutlich absetzt. Britz ist von Großsiedlungen geprägt, die in der Zwischen- und Nachkriegszeit errichtet worden sind. Dort ist es in und zwischen den Wohngebieten bereits deutlich grüner: unter anderem durch den Landschaftspark „Britzer Garten“, eine Erweiterung und Modernisierung der früheren Fläche der Bundesgartenschau von 1985. Selbst inmitten noch recht dichter Bebauung tun sich Potenziale auf. So wurden auf dem 37.500 Quadratmeter großen Gelände der ehemaligen Brandenburgischen Hebammenlehranstalt und Frauenklinik, nah am S-Bahn-Ring gelegen, 600 neue Mietwohnungen errichtet.

Weiter östlich wächst der Estrel Tower in die Höhe, der das gleichnamige Hotel ergänzen soll. Das Haus wird mit 176 Metern das höchste Gebäude Berlins (abgesehen vom Fernsehturm) und voraussichtlich neues Wahrzeichen des Bezirks. In



**157**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**1,2**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

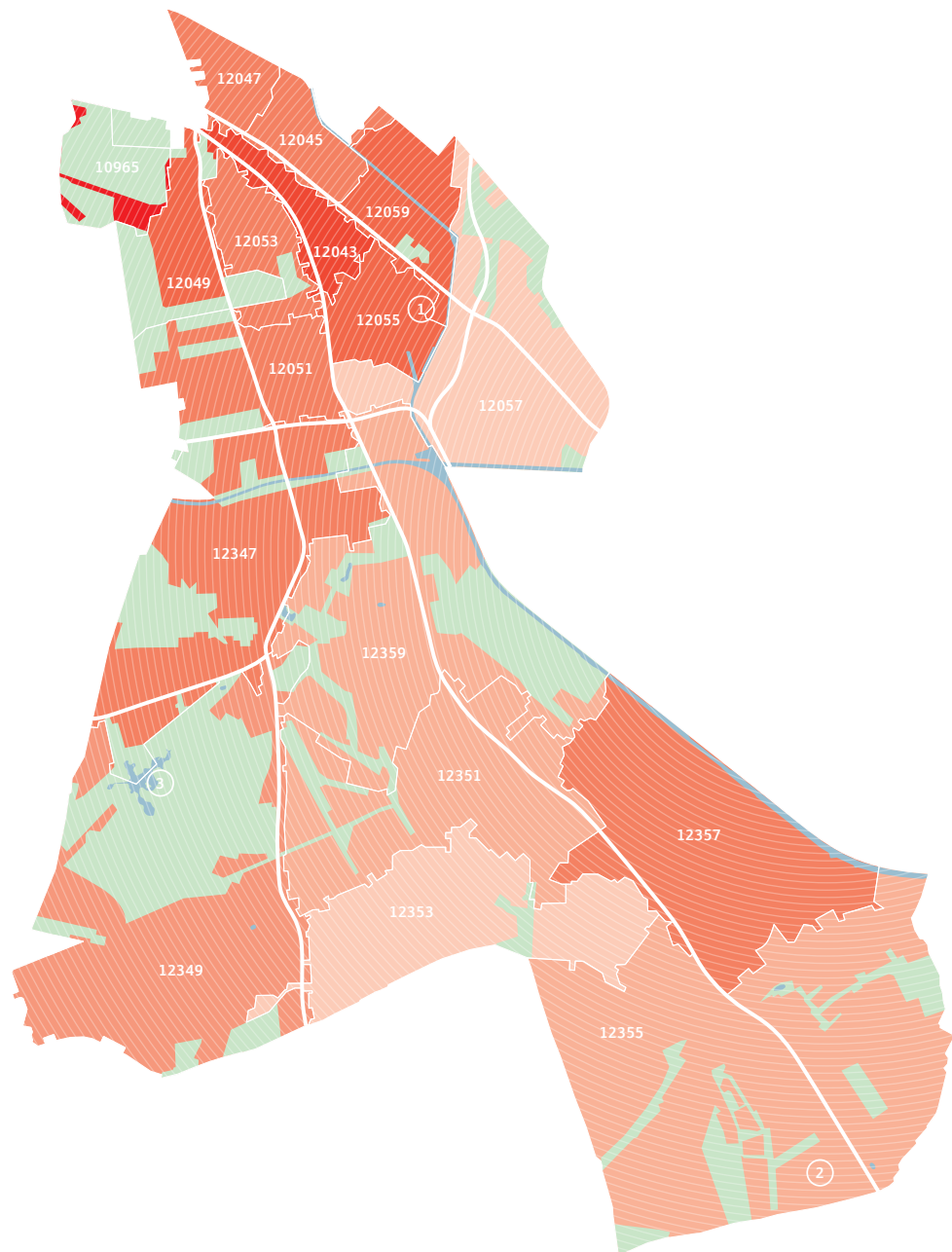
**50,0**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos



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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Rixdorf

Ursprünglich war das 1737 gegründete Böhmisches-Rixdorf ein kleines Dorf bei Berlin, erst 1912 wurde aus Imagegründen Rixdorf in Neukölln umbenannt. Hier stehen mit der 1753 eingeweihten Schule in der Kirchgasse 5, dem Böhmisches Gottesacker und der 1481 ursprünglich erbauten Bethlehemskirche noch viele der alten Sehenswürdigkeiten.

②

#### Frauenviertel

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

③

#### Britzer Garten

Der rund 100 Hektar große Garten eröffnete im Rahmen der Bundesgartenschau 1985, jedoch wurde hier bereits seit 1978 eine Kunstlandschaft mit Seen, Hügeln, Biotopen, Wäldern, Gärten und großen Spielbereichen angelegt. Schön sind z. B. Rosengarten und Rhododendronhain, vom Aussichtsblick hat man einen tollen Blick auf die Liebesinsel.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
12043	90	18,95 (14)	7,50 (70)	26,15 (67)	68,4 (63)	1.295 (24)	2.930 (186)
12045	64	13,36 (109)	7,04 (91)	26,67 (54)	62,5 (118)	835 (114)	2.835 (190)
12047	78	13,69 (104)	8,33 (33)	27,27 (37)	65,0 (96)	890 (100)	2.955 (181)
12049	105	16,00 (51)	7,46 (73)	27,00 (44)	52,6 (182)	842 (113)	2.926 (188)
12051	149	14,50 (79)	6,70 (103)	27,61 (28)	60,0 (137)	870 (106)	2.972 (179)
12053	67	14,36 (85)	7,10 (89)	26,11 (68)	63,0 (113)	905 (93)	2.948 (182)
12055	89	15,49 (63)	7,04 (91)	24,00 (95)	60,0 (137)	929 (86)	2.960 (180)
12057	74	7,36 (175)	6,69 (107)	20,16 (144)	59,0 (156)	434 (176)	2.930 (187)
12059	63	15,00 (70)	5,78 (157)	26,77 (49)	60,0 (137)	900 (95)	2.864 (189)
12347	115	14,51 (78)	6,25 (133)	26,04 (69)	63,0 (113)	914 (90)	3.386 (149)
12349	75	11,17 (133)	5,42 (176)	19,46 (154)	64,5 (106)	720 (130)	3.923 (71)
12351	90	10,00 (154)	6,26 (132)	20,00 (145)	68,9 (57)	689 (137)	3.733 (98)
12353	201	8,68 (165)	5,74 (159)	18,75 (159)	60,6 (133)	526 (167)	3.734 (97)
12355	90	10,58 (147)	6,61 (114)	19,91 (150)	66,6 (85)	704 (135)	4.205 (48)
12357	51	13,97 (97)	6,68 (110)	22,05 (120)	62,4 (119)	871 (105)	4.682 (24)
12359	39	9,29 (164)	6,03 (144)	20,53 (137)	56,8 (172)	527 (165)	3.296 (162)
<b>Bezirk</b>	<b>1.440</b>	<b>12,89</b>	<b>6,38</b>	<b>24,72</b>	<b>62,0</b>	<b>799</b>	<b>3.350</b>
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>	<b>6,25</b>	<b>26,00</b>	<b>65,0</b>	<b>884</b>	<b>3.791</b>

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Das abgesehen vom Fernsehturm höchste Gebäude Berlins entsteht nicht etwa am Alexanderplatz oder in der City West, sondern wächst derzeit in Neukölln auf eine Höhe von 176 Meter.“



**3.333**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

unmittelbarer Nachbarschaft entstehen zudem zwei weitere Gebäude, die Platz für Büros, Labore, emissionsarme Produktion und Start-ups bieten sollen. In Neukölln boomen also nicht nur alternative Kunst und Kultur, sondern auch Gewerbe.

Die südlichen Ortsteile Buckow und Rudow sind vor allem von Einfamilienhaussiedlungen

geprägt. Deutlich dichter besiedelt ist die ebenfalls dort befindliche Großwohnsiedlung Gropiusstadt. Mit der einst abgelegenen Randlage ist es im Süden des Bezirks vorbei, seit der nahe gelegene Großflughafen BER den Betrieb aufgenommen hat. ■



**+249**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„Im Süden des Bezirks, direkt am Stadtrand, wird eines der größten landeseigenen Projekte für ein neues Quartier realisiert: die ‚Buckower Felder‘ mit rund 900 Wohnungen.“



**36,3**

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

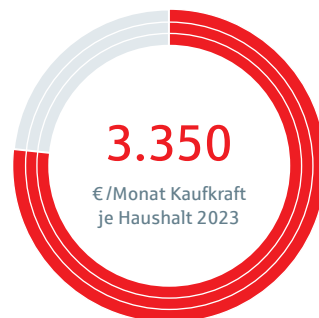
## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**66,3**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Buckower Höfe

Entwickler: **Gewobag**  
Ortsteil: **Buckow**  
Straße: **Quartier Ringslebenstraße**  
Wohneinheiten: **176**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**  
Besonderheit: **Quartiersnachverdichtung**  
© Gewobag



### Buckower Felder

Bauherr: **STADT UND LAND**  
Ortsteil: **Buckow**  
Straße: **An den Buckower Feldern**  
Wohneinheiten: **rd. 700**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,60**

© architecture2brain, Architektur Arnold und Gladisch



# Pankow

Am Stadtrand lassen sich beträchtliche Potenziale für Neubau nutzen. Um die berlinweit größten Kapazitäten realisieren zu können, hat der Senat eine umfangreiche Verkehrsplanung angestoßen.

Zwei Drittel der Einwohner des Bezirks wohnen in den südlichen, zum Berliner Zentrum gelegenen Ortsteilen Pankow, Weißensee und Prenzlauer Berg. Letzterer wurde Ende des 19. Jahrhunderts als Erweiterung Berlins entwickelt. Die beiden anderen, seinerzeit unabhängigen Kleinstädte lagen noch ein Stück weiter außerhalb der Metropole. Das Profil einer kommunalen Eigenständigkeit mit jeweils eigenem Zentrum haben Pankow und Weißensee sich stadträumlich bis heute bewahrt. 13 Ortsteile hat der Bezirk insgesamt. Vor allem die weiter zur Peripherie gelegenen verfügen über beträchtliche Flächenpotenziale für den Neubau ganzer Stadtquartiere.

Insgesamt sollen ab 2027 knapp 27.000 neue Wohnungen in Pankow entstehen. Dieses Ziel hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen im Dezember 2023 ausgegeben. Diskutiert wurden die ambitionierten Zahlen des

Senats bislang vor allem mit Blick auf die Verkehrsanbindung der neuen Quartiere. Hierfür hat die Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt zum Ende des vergangenen Jahres nun ebenfalls ehrgeizige Pläne verkündet: Zwei U-Bahnlinien will man verlängern (die U2 und die U9). Eine Machbarkeitsstudie ist zudem für den Bau einer weiteren, komplett neuen Linie anvisiert (U10 vom Alexanderplatz über Weißensee bis zu neuen Quartieren weiter außerhalb).

Die Pläne für neue U-Bahn-Strecken wirken sich unmittelbar auch auf die Dimensionen im Wohnungsbau aus. So waren in einem der geplanten großen Quartiere, dem „Blankenburger Süden“, bislang 6.000 Wohnungen vorgesehen. Für diesen Standort würde ein U-Bahn-Anschluss die Möglichkeit eröffnen, verteilt auf zwei Quartierszentren 8.000 Wohnungen zu errichten. Diese



**76**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**0,6**

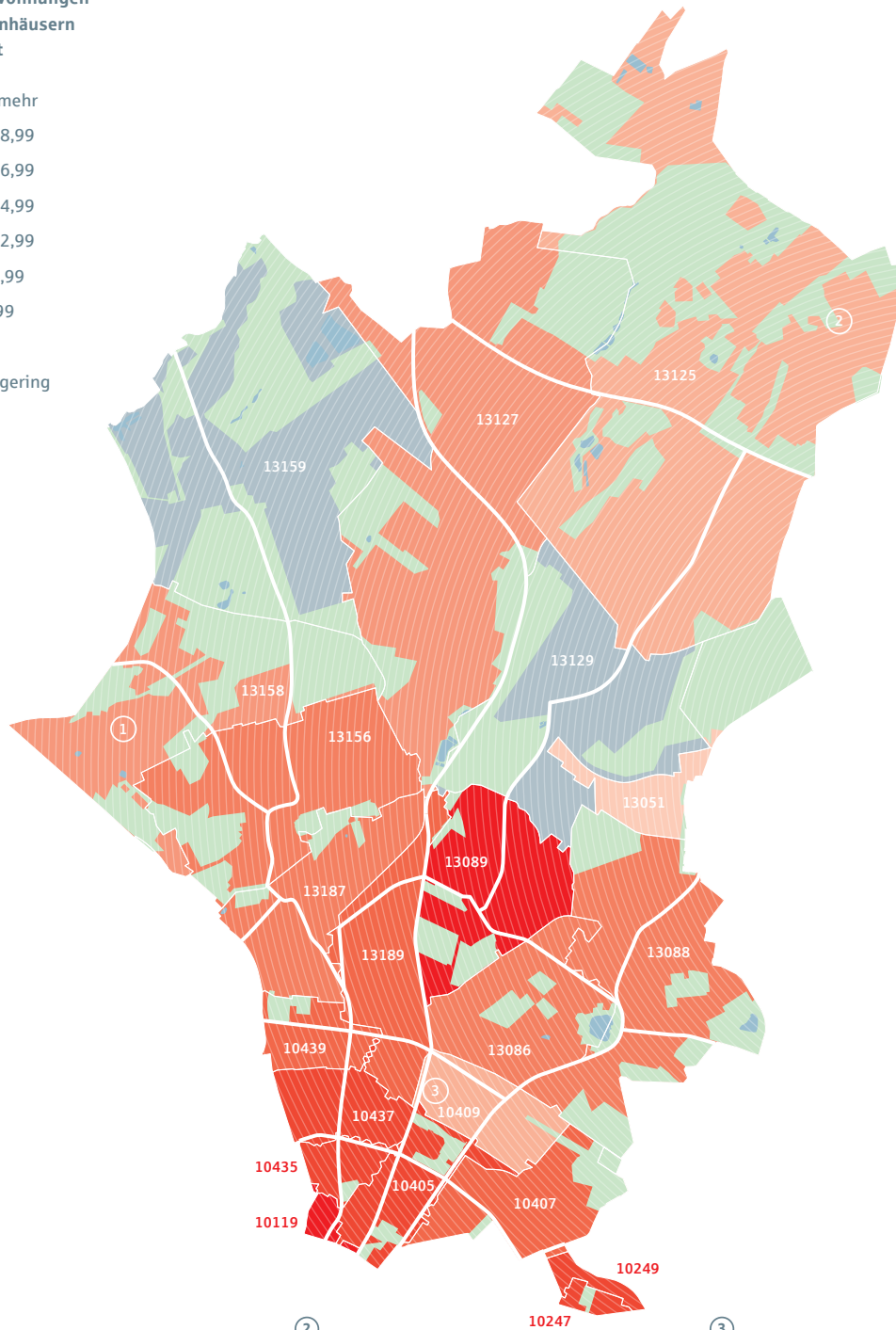
Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

**44,5**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos

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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

**Wilhelmsruh**

Wilhelmsruh gehörte bereits Ende des 19. Jahrhunderts zu den Berliner Villenvororten. Rund um die 1908 errichteten Bergmann-Elektrizitätswerke und die Luther-Kirche wurden neben den in den 1950er-Jahren entstandenen Arbeiterwohnungen in den Nachwendejahren wieder verstärkt Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Stadtvillen gebaut.

②

**Buch**

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

③

**Erich-Weinert-Straße**

Anders als die Kieze innerhalb des S-Bahn-Rings wurde dieses Viertel erst zwischen den beiden Weltkriegen gebaut. Schön ist die von Bruno Taut geplante und 1930 gebaute Wohnstadt Carl Legien, heute UNESCO-Welterbe. Grelstraße und Prenzlauer Allee bieten mit großen Bäumen, kleinen Läden und toller Gastronomie alles, was das Herz begehrt.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10405	208	18,40	(21)	7,14	(86)	26,73	(52)	72,1	(35)	1.326	(18)	4.163	(50)
10407	156	16,59	(44)	6,01	(146)	26,36	(61)	65,2	(93)	1.081	(57)	3.658	(109)
10409	98	10,10	(152)	5,72	(161)	27,27	(37)	57,0	(170)	575	(161)	3.318	(159)
10435	94	18,86	(15)	7,63	(61)	28,85	(11)	71,3	(40)	1.346	(16)	3.904	(77)
10437	236	18,56	(18)	9,42	(8)	27,58	(31)	68,8	(59)	1.277	(26)	3.495	(131)
10439	210	16,61	(42)	6,78	(101)	25,88	(73)	64,0	(111)	1.063	(62)	3.440	(143)
13086	183	14,50	(79)	8,94	(17)	24,00	(95)	67,2	(76)	974	(76)	3.613	(113)
13088	110	14,08	(89)	7,80	(53)	22,00	(121)	70,2	(45)	988	(73)	3.746	(95)
13089	82	21,42	(5)	9,10	(14)	27,00	(44)	54,5	(181)	1.167	(39)	4.397	(35)
13125	268	9,80	(158)	5,62	(165)	16,16	(173)	66,0	(87)	647	(151)	4.427	(32)
13127	187	12,60	(117)	8,67	(24)	22,00	(121)	67,8	(70)	854	(110)	4.400	(34)
13129	8	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.730	(20)
13156	221	14,00	(92)	8,20	(39)	25,93	(71)	66,0	(87)	924	(87)	4.317	(40)
13158	134	12,92	(113)	8,80	(21)	20,41	(140)	72,8	(33)	940	(83)	4.351	(37)
13159	2	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	3.908	(75)
13187	184	14,50	(79)	6,50	(118)	26,22	(65)	64,9	(100)	940	(82)	3.648	(111)
13189	158	16,43	(46)	6,69	(107)	25,69	(79)	68,8	(60)	1.130	(44)	3.419	(146)
<b>Bezirk</b>	<b>2.539</b>	<b>14,74</b>		<b>6,00</b>		<b>26,00</b>		<b>66,0</b>		<b>973</b>		<b>3.854</b>	
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>	

1) Median ( ) Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Im Kontrast zu den extrem dicht besiedelten zentralen Quartieren des Bezirks stehen in den Außenbereichen in den kommenden Jahren noch großflächige Neubauvorhaben an.“



**9.949**

Wohnungszuwachs  
2017–2022



**+314**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022



**39,7**

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



**67,9**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %

Kapazitäten sollen zeitlich versetzt entstehen, die ersten Teilprojekte gegen Ende des Jahrzehnts beginnen. Eine Fertigstellung des gesamten neuen Stadtquartiers ist nicht vor 2040 zu erwarten.

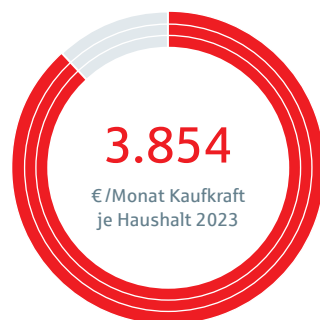
Einen großen Schritt voran ging es 2023 beim geplanten Quartier „Pankower Tor“, wo auf fünf

Hektar des ehemaligen Güterbahnhofs Pankow rund 2.000 Wohnungen entstehen sollen. Eine dort lebende, bedrohte Krötenpopulation wird nun nach Brandenburg umgesiedelt. Diese Lösung hatte zur Folge, dass Umweltschützer ihre Klage gegen das Projekt vor Gericht zurückzogen. ■

„Im Nordosten leben mehr Menschen als in jedem anderen Bezirk. Demografische Prognosen sehen dort künftig im gesamtstädtischen Vergleich das stärkste Wachstum.“

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Hansastraße

Entwickler: **GESOBAU**  
Ortsteil: **Weißensee**  
Straße: **Hansastraße 92 a, 106 e, 122 a, 140**  
Wohneinheiten: **85**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH



### Vesaliusstraße

Entwickler: **GESOBAU**  
Ortsteil: **Pankow**  
Straße: **Vesaliusstraße 6 a/b, 82**  
Wohneinheiten: **75**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© Bernrieder. Sieweke-Lagemann. Architekten BDAGmbH



# Reinickendorf

In den zentraleren Lagen zeigt sich vorstädtischer Charakter. Das Märkische Viertel sticht durch Größe und Dichte heraus. Am Stadtrand wird es ländlicher, auch eine Villensiedlung gibt es dort.

Im Ortsteil Reinickendorf, der dem gesamten Bezirk seinen Namen verliehen hat, ist die Bebauung niedriger als im südlich angrenzenden Wedding, der zu Mitte gehört. Viele Reinickendorfer Wohnhäuser sind noch mit Schallschutzfenstern versehen, weil das urbane Zentrum des nordwestlichen Bezirks in der Einflugschneise des ehemaligen Flughafens Tegel lag. Das Gelände soll in den kommenden Jahren in ein Gewerbe-, Wohn- und Landschaftsquartier transformiert werden. Teil des Konzepts ist das Schumacher-Quartier, wo künftig bis zu 10.000 Menschen ein Zuhause finden sollen. Zwei Vorhaben sind 2023 auf dem ehemaligen Airport einen wichtigen Schritt weitergebracht worden: Der Umbau des Terminals A für die Nutzung durch die Berliner Hochschule für Technik kann beginnen, und die Weichen für den Bau der Ausbildungsakademie der Berliner Feuerwehr wurden gestellt.

Die Wohngebiete haben im Berliner Nordwesten auch in den zentraleren Lagen vorstädtischen Charakter, einige der insgesamt elf Ortsteile überraschen mit dezidiert ländlichen Anmutungen. Neubaupotenzial durch Nachverdichtung bietet unter anderem die Cité Foch in Wittenau. Das dortige Wohngebiet wurde einst für die französischen Streitkräfte in Berlin und ihre Angehörigen gebaut. Eine Ausnahme im Bezirk bildet die in den Sechziger- und Siebzigerjahren errichtete Großsiedlung Märkisches Viertel. Dieser Ortsteil hat die höchste Einwohnerzahl des Bezirks (über 41.000) und die größte Dichte pro Quadratkilometer (knapp 12.800). Die Modernisierung und Ergänzung des dortigen Zentrums werden seit mehreren Jahren umgesetzt, kommen jedoch nicht im ursprünglich vorgesehenen Zeitplan voran.

Frohnau, der nördlichste Ortsteil des Bezirks, wurde ab 1908 als Villen- und Landhaussiedlung



**96**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**0,8**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

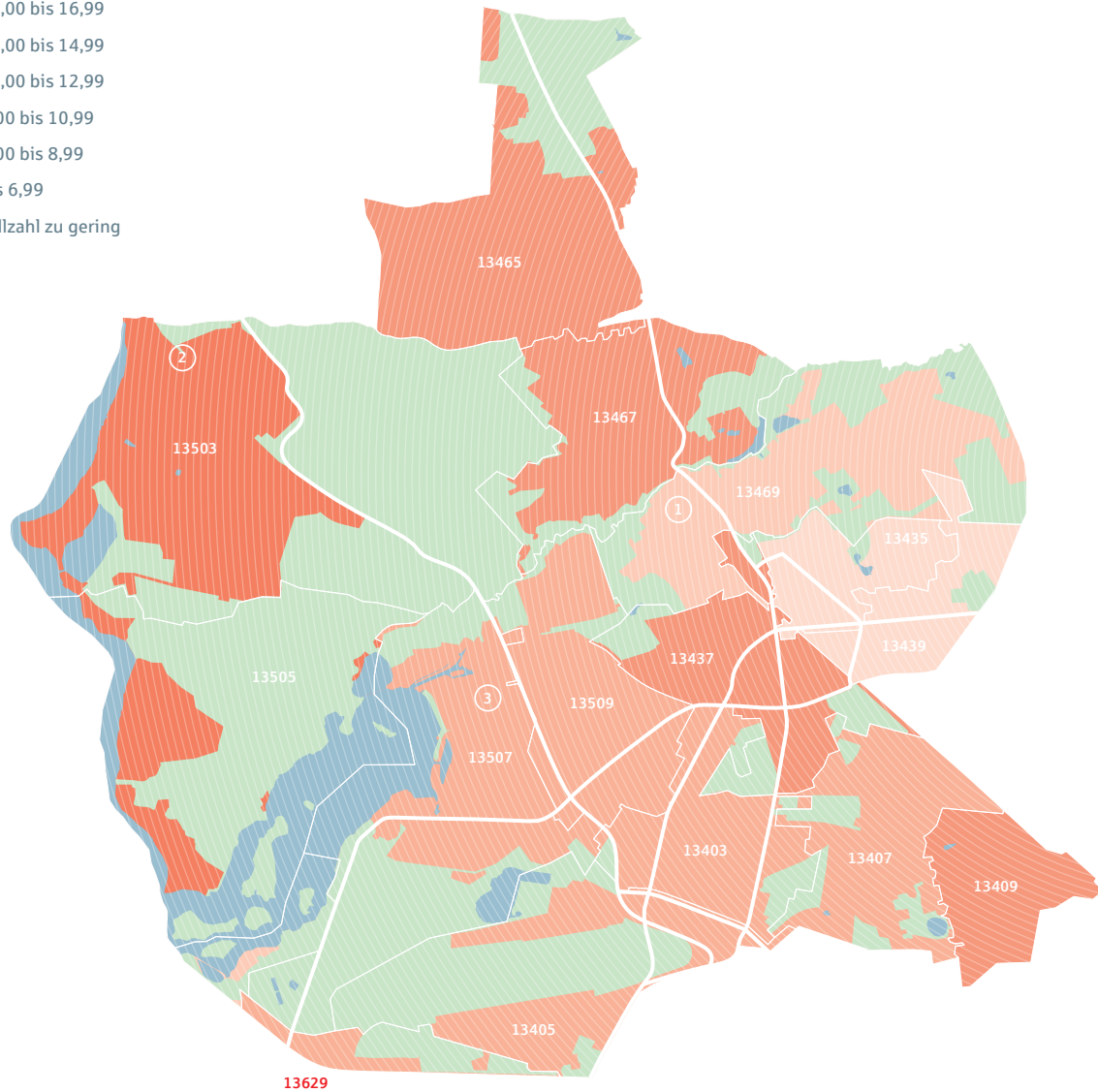
**29,0**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos



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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Rollbergesiedlung

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

②

#### Heiligensee

Wer sich glücklich schätzen kann, zwischen Tegeler See und der Havel direkt am Tegeler Forst zu wohnen, der hat das große Los gezogen. Schicke Bauernhöfe, grüne Felder auf denen Galloway-Rinder weiden, moderne Einfamilienhäuser, Kopfsteinpflaster und der gutmütige Charme des Dorfkerns rund um die Dorfkirche manifestieren das Idyll.

③

#### Alt-Tegel

Alt-Tegel ist voller Highlights. Besonders bedeutend ist das von Karl-Friedrich Schinkel für Wilhelm von Humboldt 1824 erbaute Schloss mit angrenzendem, wunderschönem Park. Architektonisch schön ist die Shopping-Mall in den Hallen Am Borsigturm. Die Seeterrassen und Greenwichpromenade am herrlichen Tegeler See sind ein beliebtes Ausflugsziel. Toll sind auch die postmodernen Gebäude am Tegeler Hafen.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>	Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat
13403	177	10,36 (150)	5,73 (160)	20,50 (138)	59,0 (157)	611 (157)	3.162 (172)
13405	43	10,71 (144)	5,12 (185)	16,00 (174)	60,0 (137)	643 (152)	3.483 (135)
13407	161	10,70 (145)	6,35 (129)	22,82 (112)	60,0 (137)	642 (153)	3.217 (168)
13409	217	11,34 (131)	7,14 (86)	23,01 (109)	60,0 (137)	680 (139)	3.240 (167)
13435	107	6,70 (181)	5,47 (170)	17,48 (166)	65,8 (90)	441 (175)	3.673 (107)
13437	63	11,11 (135)	7,58 (64)	20,76 (134)	61,0 (130)	678 (141)	3.540 (122)
13439	94	6,38 (184)	5,36 (179)	16,42 (172)	67,3 (73)	430 (177)	3.701 (104)
13465	87	12,00 (123)	8,73 (23)	20,73 (135)	74,0 (25)	888 (101)	5.337 (3)
13467	84	12,26 (121)	7,90 (51)	20,00 (145)	80,0 (14)	981 (74)	5.025 (9)
13469	128	7,29 (176)	5,45 (172)	19,63 (151)	72,2 (34)	526 (166)	4.118 (54)
13503	49	14,04 (91)	7,60 (62)	20,50 (138)	85,0 (7)	1.194 (35)	4.937 (13)
13505	30	14,20 (87)	9,20 (11)	26,00 (70)	74,5 (24)	1.058 (63)	5.202 (7)
13507	246	10,91 (141)	5,80 (155)	20,24 (143)	60,3 (135)	658 (149)	3.871 (81)
13509	88	9,99 (156)	5,83 (154)	18,18 (163)	58,3 (161)	582 (159)	3.369 (151)
<b>Bezirk</b>	<b>1.574</b>	<b>10,63</b>	<b>5,65</b>	<b>20,63</b>	<b>63,2</b>	<b>672</b>	<b>3.834</b>
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>	<b>6,25</b>	<b>26,00</b>	<b>65,0</b>	<b>884</b>	<b>3.791</b>

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Der längst geschlossene Flughafen erhält endlich eine Anbindung an die Schiene. Für die Nachnutzung ist die geplante Straßenbahn von zentraler Bedeutung.“



**3.018**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

im Grünen entwickelt. 2010 feierte man dort das 100-jährige Bestehen. Der Ort grenzt seit der Eingemeindung nach Berlin 1920 in drei Himmelsrichtungen ans Bundesland Brandenburg. Seine mondänen Facetten hat Frohnau sich mit seinen

aktuell über 16.000 Einwohnern bis heute erhalten. Die S-Bahn verbindet den Stadtrand mit dem Bahnhof Friedrichstraße in Mitte innerhalb einer knappen halben Stunde. Stadtauswärts geht es bis Oranienburg in gut einer Viertelstunde. ■



**-809**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„In der Cité Foch wurde 2023 für 140 Wohnungen in fünf Wohnhäusern Richtfest gefeiert. In den kommenden Jahren sollen 460 weitere Einheiten folgen.“



**39,5**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**59,9**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Brienzer Straße 59

Entwickler: **Victoria Wohnungs-**  
**bau GmbH**  
Ortsteil: **Reinickendorf**  
Straße: **Brienzer Straße 59**  
Wohneinheiten: **28**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **n/a**

© Victoria Wohnungsbau GmbH



### Königsweg

Entwickler: **GESOBAU**  
Ortsteil: **Tegel**  
Straße: **Königsweg 33–41**  
Wohneinheiten: **46**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**

© Arnold und Gladisch Gesellschaft  
von Architekten mbH



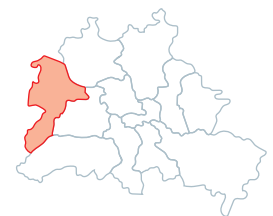
# Spandau

Im Westen findet man historische Bausubstanz, ländliche Siedlungen und Industriearaele. Prägendes Element bei alledem ist die Havel, die zwischen dem größten Teil des Bezirks und dem weiteren Berliner Stadtgebiet liegt.

Am westlichen Havelufer, gegenüber der Spree-mündung, wurde Spandau im Mittelalter gegründet. Heute ist der für den Bezirk namensgebende Ortsteil urbanes Subzentrum der Hauptstadt und Ausflugsziel der Berliner wie auswärtiger Besucher. In Wassernähe, vor allem im nördlichen Bereich, haben sich seit dem 19. Jahrhundert Fabriken angesiedelt. Der Wirtschaftsstandort erhält an mehreren Orten ein umfassendes Update. So investiert der Senat knapp 100 Millionen in den Ausbau des alten Industriehafens. In der Siemensstadt sollen bis 2035 rund 35.000 Menschen arbeiten, lernen und forschen. Teil des Konzepts sind 2.750 neue Wohnungen. Weiter südlich ist Spandau stärker von der Natur geprägt. Die dortigen Ortsteile Kladow und Gatow, an der Havel gelegen, haben idyllisch-ländlichen Charakter.

Während der Nachkriegszeit wurden in Spandau auch Großsiedlungen errichtet, etwa im westlichen Staaken.

Im großen Stil geht es auch derzeit mit dem Wohnungsneubau voran. Gleich zwei große Quartiere entstehen in den nördlichen Ortsteilen. Nördlich der Zitadelle und der Spree-mündung ist an beiden Seiten des Flusses die Wasserstadt Oberhavel geplant. Jahrzehntlang wurde das über 200 Hektar große Gebiet durch industrielle und militärische Nutzungen dominiert. Rund 4.000 Wohnungen hat man dort bereits gebaut, etwa 9.000 sollen es bis 2027 werden. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften haben einen Anteil von 50 Prozent an gefördertem Wohnraum zugesichert. Außerdem sollen ein vierzögliches Gymnasium, Kitas, Grün- und Gewerbeflächen



**210**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**1,4**

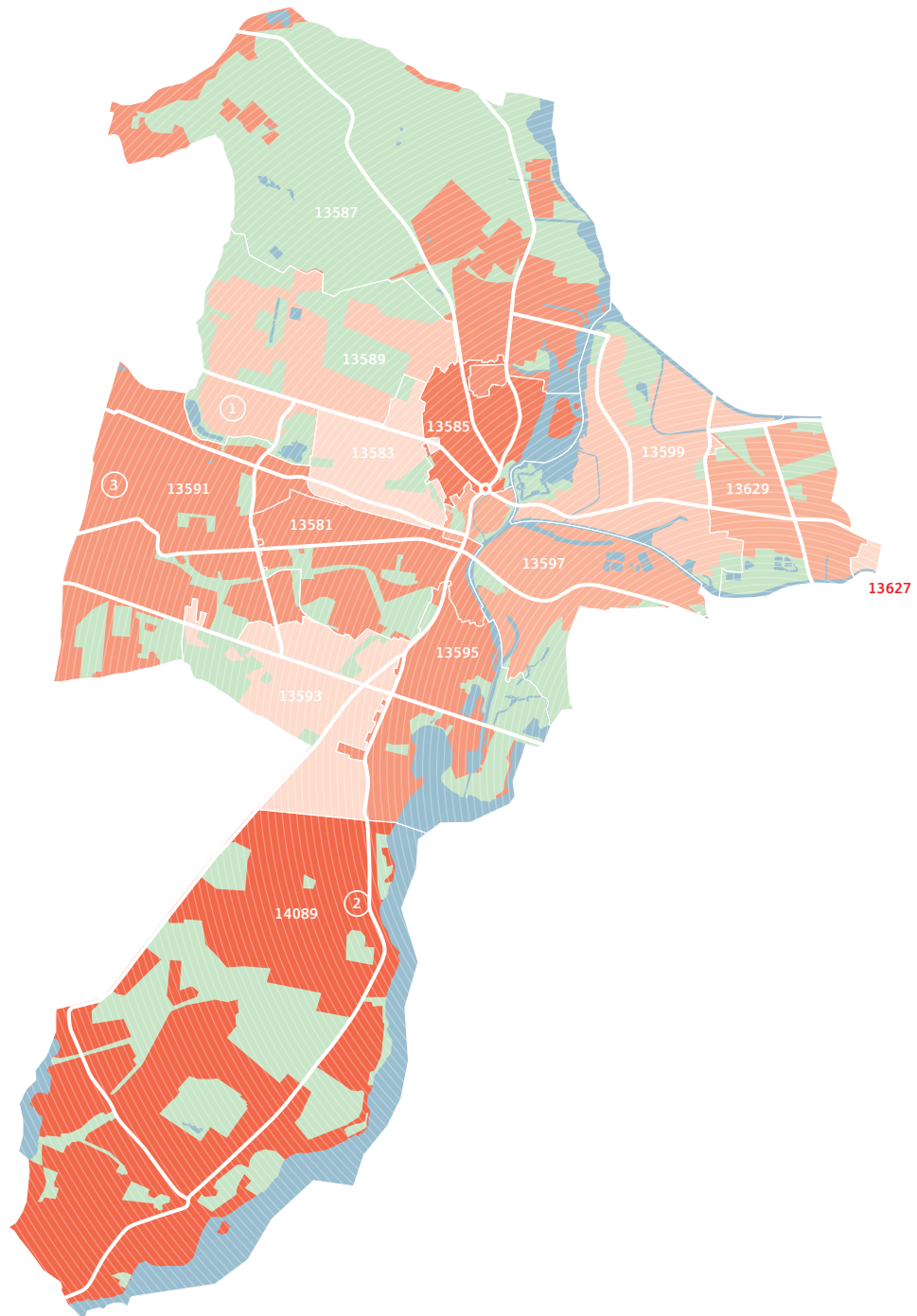
Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

**46,7**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos

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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Gütersloher Weg

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

②

#### Alt-Gatow

Alt-Gatow ist attraktiv mit seinen unzähligen Liegewiesen, den Riesefeldern und der wunderschönen Natur, direkt an der Havel gelegen. Die schönen Einfamilienhäuser fügen sich passend in die Landschaft ein, und die aus dem 14. Jahrhundert unter Denkmalschutz stehende Dorfkirche unterstreicht diesen idyllischen Ort, genau wie die beeindruckenden Villen.

③

#### Isenburger Weg

Zwischen Finkenkruger und Isenburger Weg liegt die in den 1930er-Jahren gebaute Siemens-Siedlung. Die Regierung hatte 1931 beschlossen, die Errichtung von Kleinsiedlungen zu fördern. Wer eine Parzelle erhielt, musste drei Tage bei Siemens und durfte drei Tage an der Errichtung der Siedlung arbeiten. Die Häuser bestehen heute noch durch ihren effizienten Wohnraum und die großen Gärten.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat			Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat			Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat			Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
13581	142	11,17	(134)	7,20	(85)	18,75	(159)	65,0	(96)	726	(127)	3.605	(114)			
13583	101	6,93	(178)	5,35	(180)	16,67	(170)	56,9	(171)	394	(181)	3.161	(173)			
13585	277	13,44	(106)	7,25	(82)	22,14	(119)	67,0	(78)	900	(94)	3.171	(170)			
13587	226	12,53	(118)	7,23	(84)	19,97	(149)	72,9	(31)	914	(91)	3.509	(127)			
13589	147	7,42	(174)	5,57	(167)	20,00	(145)	64,8	(102)	481	(171)	3.654	(110)			
13591	137	11,00	(138)	6,34	(130)	17,06	(169)	61,4	(128)	676	(142)	4.158	(51)			
13593	198	6,93	(178)	5,42	(176)	18,09	(164)	68,2	(65)	473	(173)	3.687	(105)			
13595	193	11,00	(138)	6,07	(141)	20,00	(145)	64,7	(103)	712	(133)	3.486	(133)			
13597	85	10,77	(143)	6,50	(118)	18,43	(161)	63,0	(113)	679	(140)	3.401	(148)			
13599	182	7,72	(172)	6,15	(139)	14,90	(179)	50,2	(183)	388	(182)	3.318	(160)			
13629	150	10,52	(149)	6,93	(96)	19,04	(155)	64,0	(108)	673	(143)	2.946	(183)			
14089	86	16,25	(47)	6,43	(125)	21,70	(126)	80,3	(13)	1.304	(21)	5.322	(4)			
<b>Bezirk</b>	<b>1.924</b>	<b>10,31</b>		<b>5,89</b>		<b>20,00</b>		<b>64,7</b>		<b>667</b>		<b>3.633</b>				
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>				

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Im Bezirk werden aktuell gleich mehrere neue S- oder U-Bahn-Abschnitte diskutiert, sogar zwischenzeitlich bereits zurückgestellte Vorhaben.“



**5.408**

Wohnungszuwachs  
2017–2022



**-574**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022



**37,2**

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



**60,9**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %

das Wohngebiet komplettieren. Ein weiteres Quartier steht im östlichen Ortsteil Siemensstadt auf der Agenda. Unter anderem werden dort insgesamt rund 3.700 Wohnungen errichtet. Die Rechtsprüfung für das Gesamtvorhaben ist abgeschlossen und die sogenannte Planreife gegeben. Die Bauanträge können nun also eingereicht werden, auch wenn das Bebauungsplanverfahren noch nicht ganz abgeschlossen ist.

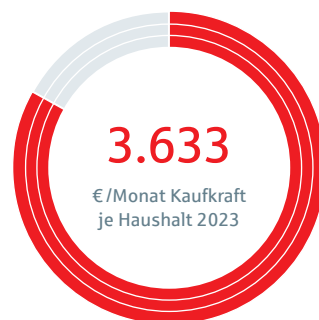
Mit dem Wachstum am Stadtrand steht zudem die Verkehrsanbindung in der Diskussion.

So soll eine Machbarkeitsstudie den Bau einer neuen Brücke über die Spree prüfen, die eine zusätzliche Straßenverbindung in den Charlottenburger Ortsteil Westend ermöglichen würde. Auch die Reaktivierung der Siemensbahn mit einer möglichen Verlängerung nach Hakenfelde steht zur Debatte. Eine Verlängerung der U7 bis zur Heerstraße, zwischenzeitlich zurückgestellt, wird derzeit nun doch geprüft, ebenso eine Verlängerung der S-Bahn nach Falkensee. ■

„In die Entwicklung des 70 Hektar großen Siemensstadt-Areals will der gleichnamige Konzern 600 Millionen Euro investieren.“

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Havelufer Quartier

Entwickler: **HOWOGE**  
Ortsteil: **Hakenfelde**  
Straße: **Streitstraße 6–15, Am Maselakepark 4, 6, 8, 12, 16**  
Wohneinheiten: **231 zur Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **gemäß Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“**  
© PORR



### Askanierring

Bauherrin: **WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH**  
Ortsteil: **Spandau**  
Straße: **Askanierring vor Nr. 70**  
Wohneinheiten: **128 zur Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,50**  
Besonderheit: **Erstnutzung als Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete**  
© DMSW Architekten



# Steglitz-Zehlendorf

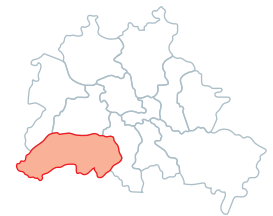
Zwischen Potsdam und der City West findet man unterschiedliche Qualitäten: von der angesagten Shoppingmeile über eine renommierte Forschungslandschaft bis hin zu den Seen im Grunewald.

Im nordöstlich gelegenen Ortsteil Steglitz zeigt der Bezirk seine urbane Facette. Dichte Blockrandbebauung prägt das Straßenbild, die Wohnviertel gelten als gutbürgerlich. Wichtigste Lebensader im Subzentrum ist die Schloßstraße, sie zählt zu den angesagten Einkaufsadressen der Hauptstadt. Je weiter man sich von dort nach Süden und Westen begibt, desto ruhiger und idyllischer präsentieren sich die Stadträume. Zugleich nehmen die Naturräume an der Peripherie zu. Die an den Grunewald grenzenden Ortsteile Wannsee, Schlachtensee und Nikolassee tragen ihre Naherholungsqualitäten im Namen. Sie sind dementsprechend gut frequentierte Ausflugsziele, die dortigen Wohnviertel entsprechend gefragt und teuer.

Zu den Reizen von Wald und Wasser ziehen auch Bildung und Wissenschaft samt attraktiven Arbeitsplätzen viele Menschen in den Südwesten:

Neben der Freien Universität Berlin ist eine Reihe von Forschungseinrichtungen hier angesiedelt, vor allem im Ortsteil Dahlem. In Steglitz betreibt die Charité den Campus Benjamin Franklin, der nun zu einem „Healing Campus“ mit großer Parklandschaft entwickelt wird. Teil davon ist ein 16-stöckiger Neubau, für den das Bezirksamt Ende 2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen hat. Ein ehemaliges US-Militärkrankenhaus samt umgebendem Areal in Lichterfelde wird derzeit zu einem Technologie- und Wissenschaftsstandort umgebaut. Ab 2025 sollen Unternehmen und Institutionen dort einziehen.

Beim Wohnungsbau lassen sich in Steglitz-Zehlendorf sowohl Stillstand als auch Fortschritt konstatieren. Am Rathaus Steglitz sollte ein bestehender 120-Meter-Turm in ein Wohnhaus mit rund 330 Einheiten umgewandelt werden – ein potenzielles Wahrzeichen für den Bezirk. Wann



**45**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**0,4**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

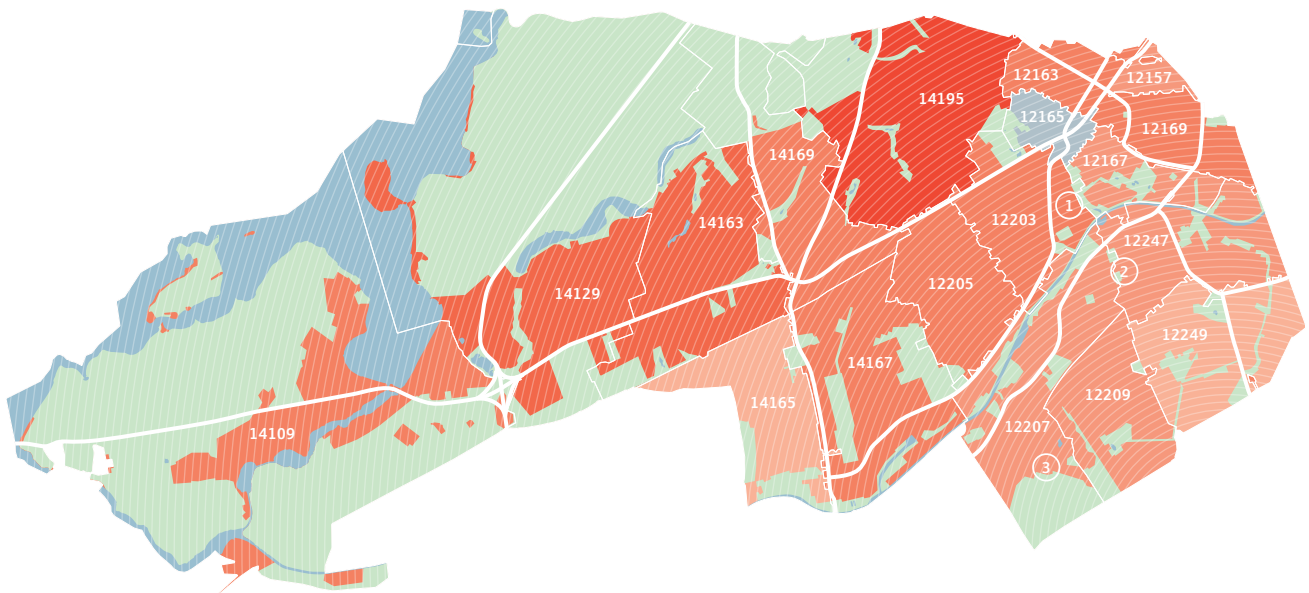
**31,2**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos



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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Hindenburgdamm

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

②

#### Kaiser-Wilhelm-Straße

Die Kaiser-Wilhelm-Straße führt direkt zum Lankwitzer Zentrum mit der von Weitem wie ein Schloss anmutenden Dreifaltigkeitskirche. Die vielen durch ihre schlichte Nachkriegsarchitektur beliebten Mehrfamilienhäuser werden ergänzt durch schöne Neubauten. Hier ist ein recht homogener Mix aus Single- und Familienhaushalten entstanden.

③

#### Thermometersiedlung

Die Thermometersiedlung in Lichterfelde ist ein typisches Beispiel der West-Berliner Stadtrandbebauung der 1960er- und 1970er-Jahre. In den ca. 60 bis zu 22-geschossigen charismatischen Hochhäusern wurde in über 2.200 Apartments Wohnraum für über 4.500 Menschen geschaffen. Überraschenderweise tragen die Straßen der Siedlung u. a. Namen der berühmten Physiker Celsius, Fahrenheit oder Réaumur.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12163	85	14,50	(79)	10,00	(4)	26,76	(50)	76,4	(20)	1.108	(50)	3.828	(89)
12165	21	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	4.077	(58)
12167	85	11,56	(127)	7,39	(75)	25,00	(84)	60,0	(137)	694	(136)	3.568	(119)
12169	96	13,90	(99)	8,15	(42)	23,61	(102)	67,0	(78)	931	(85)	3.589	(117)
12203	121	14,25	(86)	8,63	(27)	23,88	(99)	70,0	(46)	998	(70)	4.000	(64)
12205	68	13,01	(110)	7,64	(59)	21,51	(127)	77,8	(16)	1.012	(69)	5.016	(10)
12207	184	11,05	(136)	6,50	(118)	24,00	(95)	64,8	(101)	716	(131)	3.886	(79)
12209	59	12,81	(115)	7,60	(62)	25,83	(74)	70,0	(46)	897	(98)	4.623	(25)
12247	100	12,48	(120)	7,32	(79)	20,97	(133)	61,1	(129)	762	(124)	3.904	(76)
12249	128	9,59	(163)	6,17	(135)	22,00	(121)	59,4	(154)	570	(163)	3.889	(78)
14109	56	13,87	(101)	7,52	(67)	20,99	(132)	81,1	(11)	1.125	(45)	5.228	(6)
14129	49	15,96	(53)	7,77	(56)	23,21	(105)	92,0	(2)	1.468	(10)	5.602	(2)
14163	51	15,63	(60)	8,27	(36)	25,00	(84)	90,0	(4)	1.407	(13)	4.990	(11)
14165	110	10,09	(153)	7,55	(65)	19,50	(153)	56,3	(174)	567	(164)	4.336	(38)
14167	124	14,45	(84)	7,96	(47)	21,98	(125)	76,0	(22)	1.098	(55)	5.122	(8)
14169	75	14,88	(74)	8,05	(44)	23,06	(108)	74,0	(25)	1.101	(53)	4.482	(28)
14195	102	17,72	(29)	7,37	(77)	28,00	(21)	110,0	(1)	1.949	(1)	5.756	(1)
<b>Bezirk</b>	<b>1.514</b>	<b>13,38</b>		<b>7,18</b>		<b>24,29</b>		<b>69,5</b>		<b>929</b>		<b>4.368</b>	
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>	

1) Median ( ) Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Zwischen Einkaufstempeln, Wald und Wasser ist noch Platz für Wissenschaftsansiedlungen. Ein ehemaliges Militärkrankenhaus wird zum großen Technocampus umgestaltet.“



**2.300**

Wohnungszuwachs  
2017–2022



**-1.397**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022



**46,4**

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



**58,8**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %

und wie es weitergeht, ist bislang offen. In Lichterfelde-Süd hingegen steht nun nach zehn Jahren der Bebauungsplan. Damit rückt der erste Spatenstich für 2.500 Wohnungen am südlichen Stadtrand näher. Erste Häuser könnten 2025 entstehen.

Fortschritte lassen sich auch bei der Verlängerung der U3 vom U-Bahnhof Krumme Lanke

bis zum Mexikoplatz verzeichnen. Eine Kosten-Nutzen-Rechnung der BVG liegt vor, das Planfeststellungsverfahren soll 2024 starten. Streckenvarianten und Orte für den geplanten neuen Endbahnhof werden diskutiert. Sogar über eine Verlängerung der Linie bis nach Stahnsdorf wird gesprochen. ■

## „Im Ortsteil Lankwitz hat ein landeseigenes Wohnungsbaunternehmen nach fünfjähriger Bauzeit ein Bauprojekt mit 181 neuen Mietwohnungen fertiggestellt.“

### Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

### Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



#### Fischerhüttenstraße

Entwickler: **HOWOGE**  
Ortsteil: **Zehlendorf**  
Straße: **Fischerhüttenstraße 41**  
Wohneinheiten: **130 zur Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **gemäß Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und Soziale Wohnraumversorgung“**  
© BRH Generalplaner GmbH, Allg. Bauträgergesellschaft (ABG)



#### Marshall One

Entwickler: **Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH**  
Ortsteil: **Dahlem**  
Straße: **Marshallstraße 1**  
Wohneinheiten: **58**  
Nutzungsart: **Eigentum**  
Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: z. B. **10.230–14.910**

© Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH



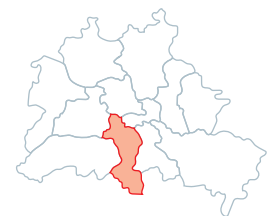
# Tempelhof-Schöneberg

Der Neubau von Wohnraum kommt gut voran, einige Projekte stehen kurz vor der Fertigstellung. Damit wächst auch der Bedarf an Infrastruktur. Großes Potenzial, das bislang tabu war, wird nun neu verhandelt.

Die über den Bezirk hinaus bekannten Facetten befinden sich vor allem im nordwestlich gelegenen Ortsteil Schöneberg. Dazu gehören die Shopping- und Ausgeviertel am Wittenberg- und Nollendorfplatz. Sie sind Teil der City West, die sich von dort entlang des Kurfürstendamms weiter nach Charlottenburg-Wilmersdorf erstreckt. Südlich davon liegt das Bayerische Viertel, ein gefragtes Wohngebiet, das zu Beginn des 20. Jahrhunderts errichtet worden ist. Der Altbaubestand und die zentrale Lage halten die Preise dort hoch. Die Ceciliengärten, die Siedlung Lindenhof und der Alboinplatz, von Bebauung aus der Zwischenkriegszeit dominiert, sind weniger bekannte Wohngebiete in Schöneberg, zeichnen sich aber ebenfalls durch eine hohe Lebensqualität aus. Tempelhof ist geprägt von Mietshaus- und Ein-

familienhaussiedlungen samt Parkanlagen, daneben Laubenkolonien, die sich entlang (ehemaliger) Bahntrassen befinden. Auch Gewerbe- und Industrieflächen gestalten dort das Stadtbild.

Über Berlin hinaus bekannt ist in diesem Ortsteil das Tempelhofer Feld, ehemals Flughafen, mit dem nach wie vor längsten Gebäude der Hauptstadt. Das Gelände bildet die größte Freifläche der Innenstadt, es spielt als Naherholungsgebiet und für die Frischluft des Zentrums eine erhebliche Rolle. Nachdem ein Volksentscheid im Jahr 2014 ergeben hat, dass die Fläche vollständig von einer permanenten Bebauung freigehalten werden muss, kommt seit 2023 wieder Bewegung in die Debatte: Der Senat treibt die Randbebauung des Tempelhofer Feldes voran. In einem ersten Schritt sollen 2024 Interessierte in



**87**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**0,5**

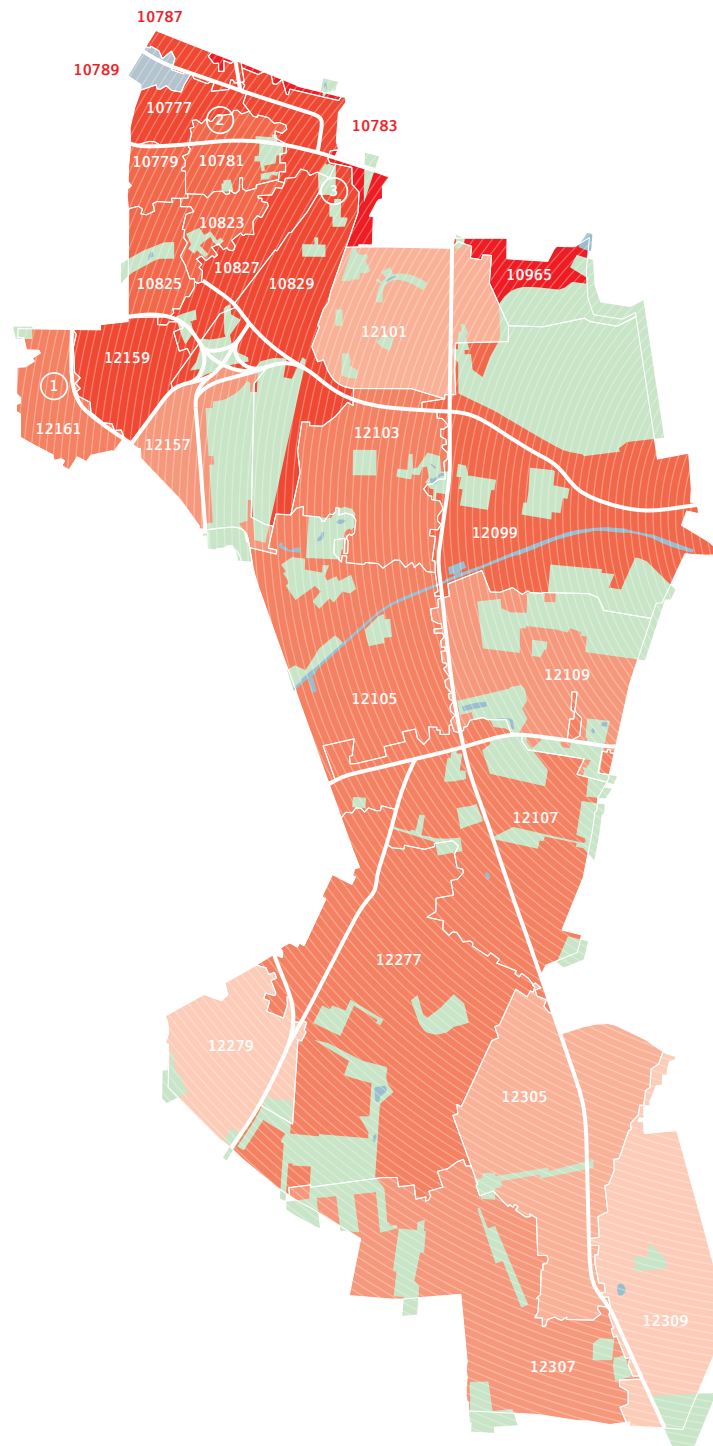
Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

**29,7**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos

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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Friedenau

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

②

#### Nollendorfplatz

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

③

#### Dennewitzplatz

Am Dennewitzplatz mit der wunderschönen Lutherkirche verkehrt entlang der Bülowstraße die oberirdisch geführte und weltbekannte U-Bahn. Hier ist ein interessanter Mix aus Alt-, Nachkriegs- und Neubauten entstanden. Die nötige Ruhe von der lebhaften Kurfürsten- oder Bülowstraße wird im Nelly-Sachs- oder Gleisdreieckpark geboten.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10777	76	17,59	(31)	6,98	(95)	28,56	(14)	69,5	(52)	1.223	(31)	4.089	(56)
10779	50	15,00	(70)	6,92	(98)	26,76	(50)	59,8	(151)	898	(96)	3.839	(88)
10781	56	15,74	(58)	7,25	(82)	29,99	(1)	76,0	(22)	1.196	(34)	3.542	(121)
10783	51	17,50	(33)	6,16	(136)	28,90	(8)	62,9	(116)	1.101	(52)	3.308	(161)
10823	30	15,38	(66)	7,78	(55)	24,17	(93)	69,5	(52)	1.069	(61)	3.359	(153)
10825	48	15,82	(57)	6,62	(113)	27,45	(33)	71,0	(42)	1.122	(47)	3.469	(137)
10827	64	17,78	(28)	7,52	(67)	27,05	(42)	55,8	(177)	992	(72)	3.573	(118)
10829	103	17,33	(34)	7,48	(72)	26,25	(63)	62,0	(121)	1.074	(58)	3.253	(166)
12099	101	15,40	(65)	8,63	(27)	26,81	(48)	62,0	(121)	955	(79)	3.255	(165)
12101	41	10,83	(142)	6,66	(111)	18,92	(157)	62,0	(121)	671	(145)	3.501	(130)
12103	91	13,58	(105)	6,69	(107)	23,21	(105)	64,0	(109)	869	(107)	3.507	(128)
12105	109	13,44	(106)	5,97	(149)	23,08	(107)	60,0	(137)	806	(119)	3.552	(120)
12107	122	13,93	(98)	6,58	(116)	24,14	(94)	68,0	(67)	947	(80)	4.018	(62)
12109	95	11,85	(126)	5,77	(158)	23,87	(100)	61,0	(131)	723	(129)	3.591	(116)
12157	68	12,97	(111)	7,04	(91)	22,67	(114)	67,0	(78)	869	(108)	3.493	(132)
12159	84	17,32	(35)	8,20	(39)	26,50	(59)	70,3	(44)	1.218	(32)	3.828	(90)
12161	99	14,73	(75)	9,58	(6)	25,71	(78)	70,0	(46)	1.031	(66)	3.926	(70)
12277	91	14,00	(92)	7,27	(81)	25,07	(83)	61,0	(131)	854	(111)	4.223	(47)
12279	89	7,69	(173)	5,70	(162)	17,16	(168)	62,8	(117)	483	(170)	3.858	(85)
12305	89	10,58	(146)	5,86	(153)	22,22	(118)	67,0	(78)	709	(134)	4.460	(29)
12307	53	11,46	(128)	7,04	(91)	18,25	(162)	77,0	(19)	882	(103)	4.773	(18)
12309	147	8,47	(168)	5,88	(152)	14,99	(178)	67,3	(74)	570	(162)	3.908	(74)
<b>Bezirk</b>	<b>1.757</b>	<b>13,13</b>		<b>6,35</b>		<b>25,81</b>		<b>65,0</b>		<b>853</b>		<b>3.746</b>	
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>	

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„In die Diskussion um eine mögliche Randbebauung des Tempelhofer Feldes könnte nun, zehn Jahre nach dem Volksentscheid, doch wieder Bewegung kommen.“



**4.474**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

Form einer „Bürgerwerkstatt“ an der Debatte zur Zukunft der Freifläche beteiligt werden, so die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Dabei gehe es ausdrücklich nicht um das Ob, sondern um das Wie.

In welcher Form die enormen Potenziale für Wohnungsbau genutzt werden, klärt sich erst in einigen Jahren. Währenddessen geht der Neubau im Bezirk an anderen Stellen schon voran. Kurz vor der Fertigstellung steht etwa in Friedenau ein

Projekt mit 1.350 Wohnungen; ebenso ein nachhaltiges Wohn- und Gewerbequartier rund um die historische Alte Mälzerei in Lichtenrade mit 202 neuen Mietwohnungen. Insgesamt entstehen in allen derzeitigen Bauprojekten im Bezirk Wohnungen im mittleren vierstelligen Bereich. Darunter befinden sich alle Wohnungstypen – vom Studentenapartment bis hin zu familiengerechten Wohnungen. ■



**-190**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„Der Bezirk setzt sich für die Realisierung eines RE-Bahn-Halts am bereits bestehenden S-Bahnhof Buckower Chaussee sowie für einen neuen S-Bahn-Halt am Kamenzer Damm ein.“



**40,2**

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

## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**63,3**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Quartier HUGOS

Entwickler: **Bonava**  
Ortsteil: **Mariendorf**  
Straße: **Britzer Straße**  
Wohneinheiten: **454**  
Nutzungsart: **Miete/Eigentum**  
Miet-/Kaufpreis €/m<sup>2</sup>: **n/a**

© Bonava



### Beyrodtstraße 52

Entwickler: **degewo AG**  
Ortsteil: **Marienfelde**  
Straße: **Beyrodtstraße 52**  
Wohneinheiten: **25**  
Nutzungsart: **Miete**  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: **ab 6,60**

© Dahm Architekten



# Treptow-Köpenick

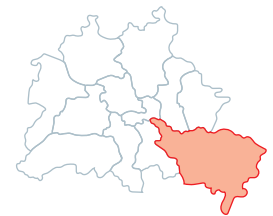
Dicht besiedelte Innenstadtquartiere und historische Kleinstadtstruktur, Industrie und Wissenschaft, viel Natur: In diesem stadt-räumlichen Kontext entstehen berlinweit die meisten Wohnungen.

Schon die beiden namensgebenden Ortsteile zeigen zwei klar unterschiedliche Facetten des Bezirks. Im Nordwesten liegt das dicht besiedelte Alt-Treptow, von Blockrandbebauung geprägt, das stadträumlich nahtlos in die Innenstadtquartiere Kreuzbergs und Neuköllns übergeht. Die Bezirksgrenzen sind hier im Zentrum nur noch wahrnehmbar, wo auf den ehemaligen Mauerverlauf hingewiesen wird. Der ehemalige Grenzstreifen wurde zwischenzeitlich fast gänzlich überbaut. Köpenick liegt im Südosten des Bezirks zum Stadtrand hin, wo die Dahme in die Spree mündet. Die kleinstädtische Struktur samt historischem Stadtkern macht den Ort zum beliebten Ausflugsziel und zieht auch Wohnungssuchende an.

Weitere Facetten zeigen sich in den 13 anderen Ortsteilen des Bezirks. Entlang der Spree, in Oberschöneweide etwa, erkennt man bis heute die industrielle Tradition Berlins. In viele der al-

ten Bauten sind mittlerweile neue Unternehmen eingezogen, begleitet von Hochschulansiedlungen und wissenschaftlichen Einrichtungen. Auch in Adlershof kommt Wissenschaft zusammen mit Tech-Firmen, was zugleich den Wohnungsbau befördert. Ortsteile direkt am Stadtrand, das ehemalige Fischerdorf Schmöckwitz an der Dahme etwa, sind von der Natur geprägt und haben ländlichen Charakter.

Im flächenmäßig größten Bezirk Berlins werden die meisten Wohnungsbauvorhaben der Hauptstadt vorangetrieben. Zusätzlich zu den seit dem Jahr 2014 bereits realisierten rund 27.000 Wohnungen hat man im Bezirk etwa 20.000 mögliche weitere Wohneinheiten erfasst, die mittel- bis langfristig realisiert werden könnten. Die größten Vorhaben sind das 2020 beschlossene Entwicklungsgebiet ehemaliger Güterbahnhof Köpenick mit etwa 1.800 vorgesehenen Wohnungen und



**148**

Zuwachs an öffentlich zugänglichen E-Ladestationen gegenüber 2020

**1,2**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 Haushalte

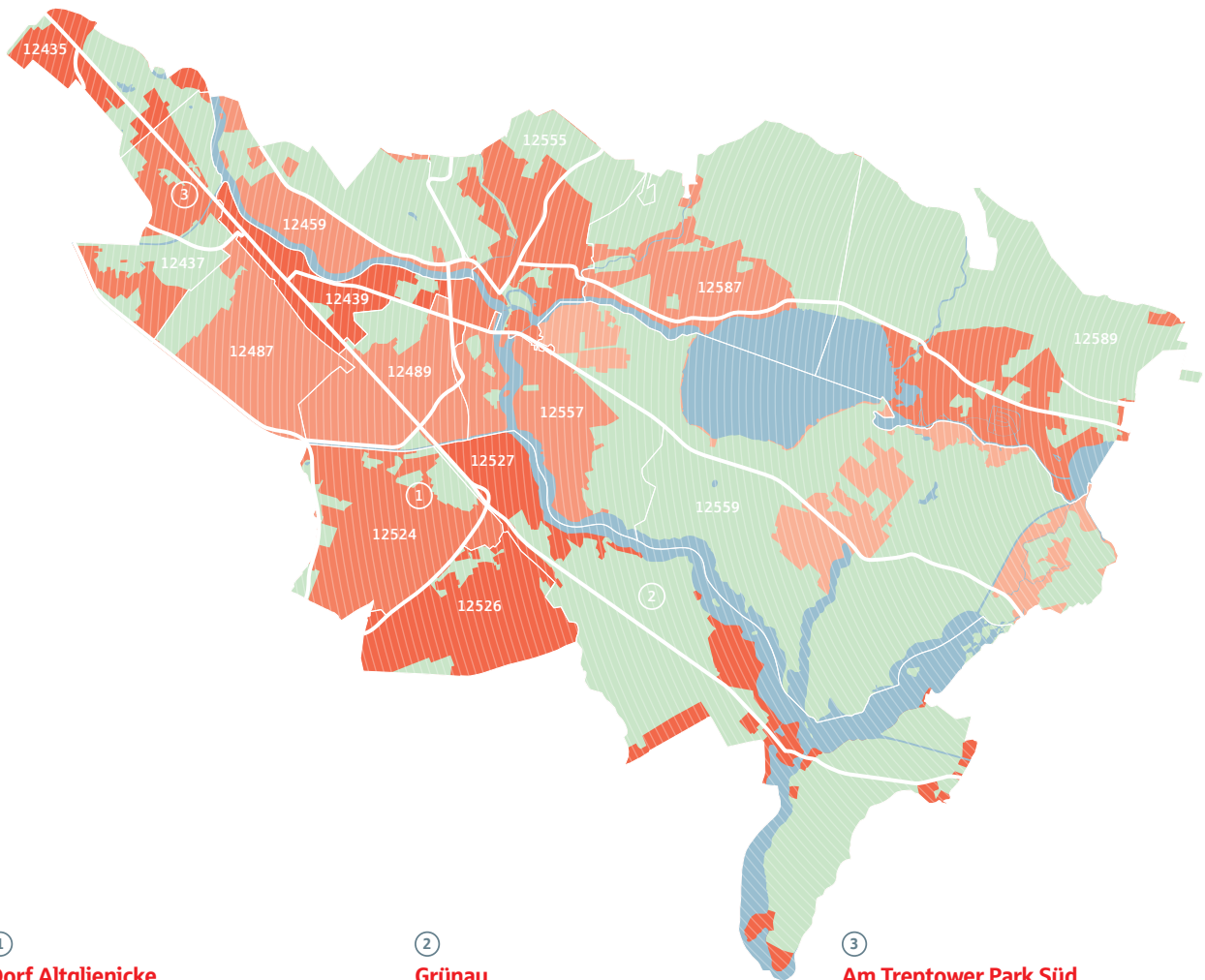
**65,0**

Öffentlich zugängliche E-Ladestationen pro 1.000 E-Autos



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

- 19,00 und mehr
- 17,00 bis 18,99
- 15,00 bis 16,99
- 13,00 bis 14,99
- 11,00 bis 12,99
- 9,00 bis 10,99
- 7,00 bis 8,99
- bis 6,99
- Fallzahl zu gering



①

#### Dorf Altglienicke

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

②

#### Grünau

Grünau ist umgeben vom Fluss Dahme und viel Natur. Besonders die schönen Villen und großzügigen Landhäuser schmiegen sich wunderbar in diese malerische Idylle. Rund um die Regattastraße sind in den letzten Jahren viele Neubauten entstanden. Die Reihenhäuser an der Uferpromenade verfügen zum Teil über einen eigenen Bootssteg.

③

#### Am Treptower Park Süd

Die vielen um die Gründerzeit erbauten und mittlerweile größtenteils sanierten Altbauten sind perfekt für alle, die zentral, aber auch ruhig im Grünen wohnen möchten. Schöne Spaziergänge oder sportliche Betätigungen im Treptower Park oder vielleicht doch lieber ein Konzert in der Arena. Wer hier wohnt, hat Privileg und Qual der Wahl.

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 <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat		Wohnungsgröße <sup>1)</sup> in m <sup>2</sup>		Wohnkosten kalt <sup>1)</sup> in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12435	58	15,65	(59)	6,63	(112)	25,00	(84)	68,6	(62)	1.074	(59)	3.414	(147)
12437	125	14,47	(83)	8,24	(38)	22,81	(113)	62,0	(121)	897	(97)	3.270	(163)
12439	145	16,12	(49)	9,51	(7)	22,55	(115)	58,7	(160)	946	(81)	3.733	(99)
12459	230	11,01	(137)	6,51	(117)	20,56	(136)	57,3	(168)	631	(154)	3.368	(152)
12487	127	12,00	(123)	8,34	(32)	21,45	(128)	68,0	(68)	816	(117)	3.675	(106)
12489	259	11,40	(130)	6,70	(103)	24,50	(91)	60,0	(137)	684	(138)	3.840	(87)
12524	173	14,57	(77)	6,70	(103)	26,62	(57)	67,0	(78)	976	(75)	4.776	(17)
12526	59	15,50	(62)	9,39	(9)	23,81	(101)	65,7	(91)	1.018	(67)	4.760	(19)
12527	192	16,20	(48)	9,63	(5)	21,29	(130)	77,6	(17)	1.257	(29)	4.872	(16)
12555	495	14,73	(75)	6,86	(99)	24,00	(95)	62,0	(125)	913	(92)	3.774	(93)
12557	320	12,05	(122)	5,93	(150)	22,24	(117)	73,2	(28)	882	(104)	4.030	(60)
12559	107	9,62	(162)	5,45	(172)	14,11	(181)	64,9	(99)	624	(155)	4.235	(46)
12587	124	12,00	(123)	6,79	(100)	20,39	(141)	64,5	(105)	774	(123)	4.020	(61)
12589	88	14,13	(88)	6,70	(103)	18,85	(158)	72,0	(36)	1.017	(68)	4.944	(12)
<b>Bezirk</b>	<b>2.502</b>	<b>13,64</b>		<b>6,60</b>		<b>22,81</b>		<b>65,0</b>		<b>887</b>		<b>3.953</b>	
<b>Berlin</b>	<b>23.345</b>	<b>13,60</b>		<b>6,25</b>		<b>26,00</b>		<b>65,0</b>		<b>884</b>		<b>3.791</b>	

1) Median () Rang unter den 185 PLZ-Gebieten mit Mietdaten Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

„Was in der Innenstadt längst nicht mehr möglich ist, wird in Treptow-Köpenick derzeit an mehreren Orten großvolumig umgesetzt: neues Wohnen in Wasserlage.“



**13.773**

Wohnungszuwachs  
2017–2022

das geplante neue Wohngebiet am Segelfliegerdamm mit weiteren 1.800 Einheiten.

Parallel zur Schaffung von Wohnraum steht der Ausbau der dafür notwendigen sozialen und grünen Infrastruktur auf der Agenda. Begonnen wurde mit der Erarbeitung einer Bereichsentwicklungsplanung „Teilplan Grün“, um parallel

zu dem immensen Wohnungsbau auch ausreichend natürliche und naturnahe Flächen integrieren zu können. Zudem werden Straßen und Brücken ertüchtigt sowie neu gebaut und weitere Anbindungen via Regionalbahn und Tram geschaffen (u. a. am S-Bahnhof Köpenick bzw. am Groß-Berliner Damm/Schöneweide). ■



**-710**

Natürlicher  
Bevölkerungssaldo  
2022

„Auch Nachverdichtung ist ein zentrales Thema im Bezirk. Mit Blick auf die Anforderungen in den Quartieren wird das erste Innenentwicklungskonzept erarbeitet.“



**39,2**

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

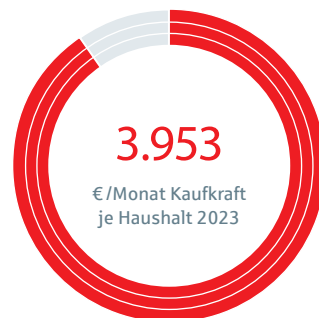
## Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



**63,2**

Anteil Einwohner  
18 bis 64 Jahre in %



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.368 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 18,00 €/m<sup>2</sup>)

## Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



### Am Plänterwald

Bauherr: STADT UND LAND  
Ortsteil: Plänterwald  
Straße: Am Plänterwald/  
Neue Krugallee 22/Orionstraße,  
Galileistraße  
Wohneinheiten: 137  
Nutzungsart: Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 6,60

© OTTO WULFF



### Wendenschloßstraße

Entwickler: ZS Gewobag Projektentwicklung Wendenschloßstraße GmbH  
Ortsteil: Köpenick  
Straße: Wendenschloßstraße  
160–172  
Wohneinheiten: 255 zur Miete  
Mietpreis €/m<sup>2</sup>: ab 7,00  
Besonderheit: Projektbeteiligung der Gewobag © IOO-Architekten



Teil

C

# Umland

Ungebremster Zuzug in die Hauptstadt bei gleichzeitig  
nicht ausreichend wachsendem Angebot –  
welche Auswirkungen hat dies auf das Berliner Umland?

# Große Nachfrage stößt trotz geringem Neubau auf sinkende Kaufpreise

Seit der Wiedervereinigung war die Zuwanderung nie so stark wie in 2022 und 2023. Neben der immer engeren Verflechtung mit Berlin wirkt auch das ökonomische Wachstum im Umland als Pull-Faktor. Doch die enorme Dynamik der Verkaufspreise setzt sich vorerst nicht fort.

Demografisch verzeichnete Brandenburg im Jahr 2022 einen Wachstumsrekord. Binnen zwölf Monaten lebten im Land 1,4 Prozent mehr Menschen. Das ist der stärkste Bevölkerungsanstieg, den das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg seit der Wiedervereinigung erfasst hat. Diese Dynamik geht auf Wanderungsgewinne aus Berlin und dem Ausland zurück. Mit einem Plus von mehr als 55.500 Personen hat sich der Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Den deutlich größeren Anteil hat dabei die Nettozuwanderung von über 41.000 Personen aus dem Ausland. Sie erfolgte mit einem Plus von über 26.000 Personen vor allem aus der Ukraine. Das sind fast zwei Drittel der Wanderungsgewinne aus dem Ausland und fast die Hälfte der gesamten Wanderungsgewinne. Mitte 2023 lebten bereits über 2.576.000 Personen in Brandenburg, 0,1 Prozent mehr als zu Jahresbeginn.

## Die Region wächst noch enger zusammen

Wie eng sich die Hauptstadtregion zunehmend vernetzt, lässt sich gut an den steigenden Zahlen der Pendlerinnen und Pendler ablesen. Rund 1,1 Millionen Menschen führen 2022 in Berlin und Brandenburg zur Arbeit in eine andere Gemeinde. Das entsprach einem Anteil von 34 Prozent an allen erfassten Personen. Berlin verzeichnete sowohl einen Zuwachs bei den Einpendelnden (plus 29.302 Personen) als auch bei den Auspendelnden (plus 16.819 Personen). Im Vergleich zum Vorjahr, so das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, nahm die Zahl der Pendelnden mit Wohnort in der Region um 2,4 Prozent zu. Berlin verließen nur 13 Prozent für eine Erwerbstätigkeit, während 65 Prozent der Brandenburgerinnen und Brandenburger über ihre Gemeindegrenze hinaus zur Arbeit führen. Die Bundeshauptstadt liegt als Ziel auswärtiger Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer mit 454.353 Personen deutschlandweit hinter München (514.601 Personen) und Frankfurt am Main (455.045 Personen) auf Platz 3.

Für das ökonomische Wachstum rund um Berlin spricht, dass auch dort einige Orte zunehmend zum Ziel Einpendelnder werden. So verzeichnete

Grünheide Mitte 2022 mit einem Plus von 9.225 Personen den höchsten Zuwachs binnen eines Jahres in Brandenburg (111 Prozent). Dies geht auf die dort neu errichtete Fabrik zur Produktion von E-Autos zurück. In Großbeeren war der Zuwachs mit 1.055 Personen, einem Plus von zehn Prozent, ebenfalls vierstellig. Im engeren Verflechtungsraum der Bundeshauptstadt wurden auch die stärksten Zunahmen bei den Auspendelnden in Brandenburg erfasst. Von Schönefeld aus führen zusätzliche 982 Personen (plus zwölf Prozent), von Bernau 861 Personen (plus sechs Prozent) in eine andere Gemeinde zum Arbeiten. Hier spielen auch die gute Anbindung ans Berliner Zentrum via Autobahn und Schiene eine Rolle.

## Hohe Preise südwestlich und westlich von Berlin

Dass Haushalte zunehmend aus Berlin ins Umland ziehen und zum Arbeiten in die Metropole pendeln, hat mehrere Gründe. So hat das Homeoffice deutlich an Bedeutung gewonnen. Vor allem aber liegen die Miet- und Kaufpreise im Umland deutlich unter denen in zentraleren Berliner Lagen.

Doch auch im Umland zeigen sich erhebliche Unterschiede. Die höchsten Kaufpreise werden, wie schon seit vielen Jahren, südwestlich und westlich von Berlin aufgerufen. Potsdam punktet ohnehin. Vor allem Orte, die stadträumlich besonders eng an Berlin – und teils auch die Brandenburgische Landeshauptstadt – angebunden sind, liegen an der Spitze. Während die Kaufpreise für Ein-/Zweifamilienhäuser seit 2012 äußerst dynamisch gestiegen sind (um bis zu 227,2 Prozent in Schwielowsee), zeigt sich von 2022 auf 2023 ein gänzlich anderes Bild. Ein Plus (0,9 Prozent) wurde lediglich in der Stadt Beelitz verzeichnet. In der Stadt Velten, die zum engeren Pendlerverflechtungsraum zählt, sanken die Angebotspreise im selben Zeitraum mit 19,1 Prozent am stärksten.

Doch die Rahmenbedingungen sind stabil: eine positive wirtschaftliche wie demografische Dynamik – und dies bei vergleichsweise geringen Neubaukapazitäten. ■



### +13,1

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



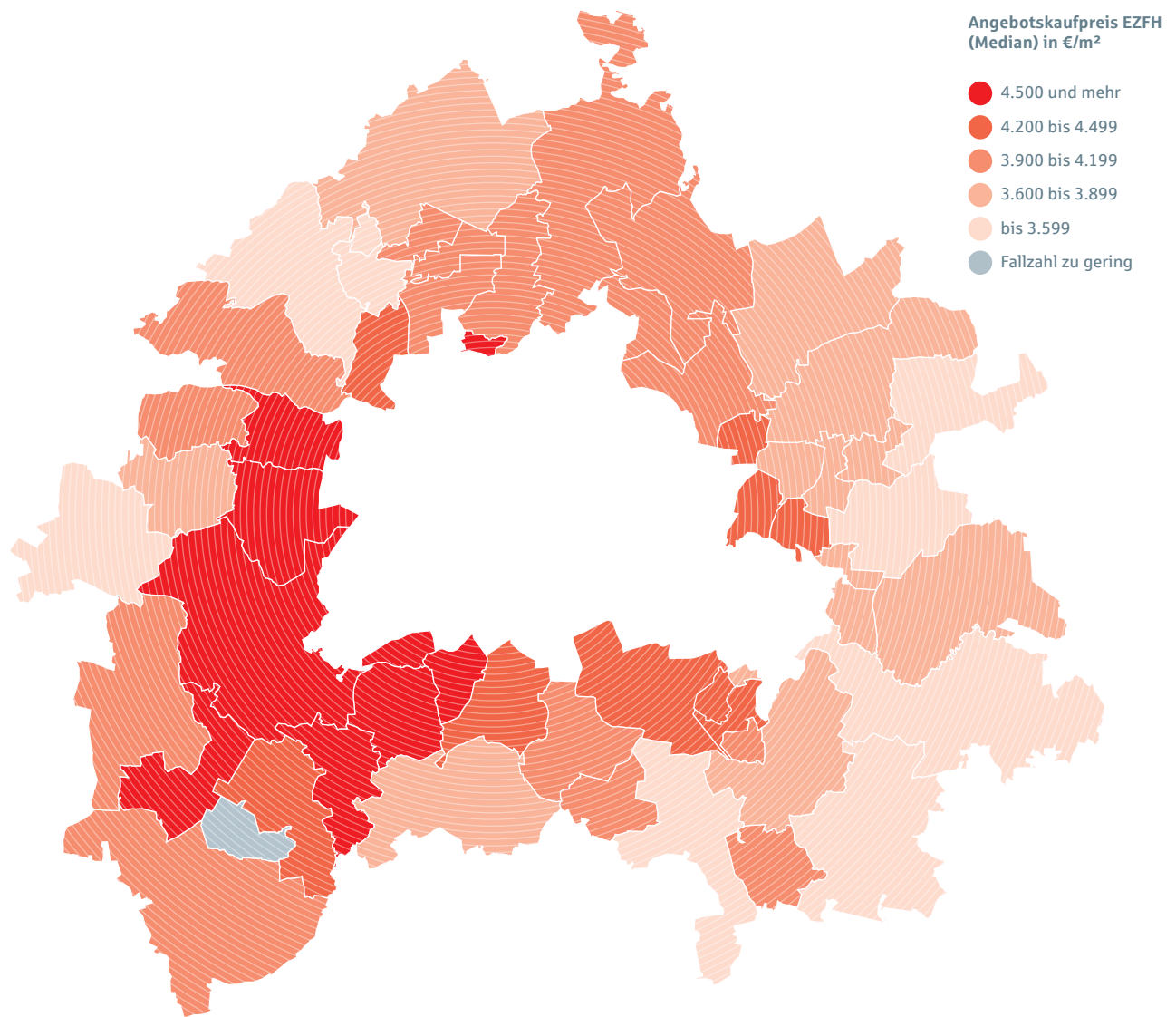
### 4.856

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2022



### 12

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss



**Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald)**

<b>+5.556</b> (Rang 1) Einwohnerentwicklung 2011–2022 <sup>1)</sup>	<b>2.832</b> (Rang 3) Baufertigstellungen 2012–2022 <sup>2)</sup>
<b>+9.306</b> (Rang 3) Pendlersaldo 2023 <sup>3)</sup>	<b>+121,7</b> (Rang 3) Mietpreisentwicklung 2012–2023 <sup>4)</sup> in %

**Glienicke/Nordbahn (Landkreis Oberhavel)**

<b>760</b> (Rang 29) Baufertigstellungen 2012–2022 <sup>2)</sup>	<b>+1.223</b> (Rang 30) Einwohnerentwicklung 2011–2022 <sup>1)</sup>
<b>+90,0</b> (Rang 18) Mietpreisentwicklung 2012–2023 <sup>4)</sup> in %	<b>34.320</b> (Rang 2) Kaufkraft 2023 je Einwohner in €

**Dallgow-Döberitz (Landkreis Havelland)**

<b>+166,4</b> (Rang 22) Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2023 <sup>4)</sup> in %	<b>29.384</b> (Rang 21) Kaufkraft 2023 je Einwohner in €
<b>844</b> (Rang 24) Baufertigstellungen 2012–2022 <sup>2)</sup>	<b>-2.161</b> (Rang 33) Pendlersaldo 2023 <sup>3)</sup>

**Blankenfelde-Mahlow (Landkreis Teltow-Fläming)**

<b>+91,4</b> (Rang 16) Mietpreisentwicklung 2012–2022 <sup>4)</sup> in %	<b>+3.225</b> (Rang 25) Einwohnerentwicklung 2011–2022 <sup>1)</sup>
<b>1.728</b> (Rang 10) Baufertigstellungen 2012–2022 <sup>2)</sup>	<b>+171,0</b> (Rang 19) Angebotskaufpreisentwicklung EZFH 2012–2023 <sup>4)</sup> in %

Rang aus 55 Gemeinden 1) Basis: Fortschreibung 2) Neue Wohnungen in Wohngebäuden 3) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 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

Bernau, mit knapp 44.000 Einwohnern die größte Stadt des Landkreises, ist ans Berliner S-Bahnnetz angebunden. Die prägenden Branchen nordöstlich der Hauptstadt sind Tourismus, Gesundheit, Energie und Metall.



Im Ort Panketal, direkt vor den Toren des Bezirks Pankow, baut erstmals eines der landeseigenen Berliner Wohnungsunternehmen außerhalb der Hauptstadtgrenzen. 2023 wurde das Richtfest für 221 neue Mietwohnungen gefeiert, die bis Anfang 2025 bezugsfertig sein sollen. Aus der zweitgröß-

ten Kommune Barnims, der Kreisstadt Eberswalde (über 41.000 Einwohner), nimmt die Zahl der Pendelnden ins 60 Kilometer entfernte Zentrum Berlins zu. Der RE 3 verbindet die Hauptbahnhöfe in gut einer halben Stunde miteinander. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+13.468**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>a)</sup>

**-19.421**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**7.219**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**32.417**

Ahrensfelde – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+169,8**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+89,2**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Ahrensfelde	49	12,00	8,21	16,25
Bernau bei Berlin	440	11,91	8,27	15,93
Panketal	66	13,88	9,64	20,29
Wandlitz	156	14,20	8,49	16,94
Werneuchen	69	10,49	7,00	14,00
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>780</b>	<b>12,05</b>	<b>8,21</b>	<b>17,88</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.786</b>	<b>10,00</b>	<b>6,10</b>	<b>15,31</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
203	4.074	2.679	5.324
190	3.937	2.067	5.364
204	4.113	2.138	5.721
280	3.929	1.932	6.010
118	3.725	1.750	4.959
<b>995</b>	<b>3.975</b>	<b>2.083</b>	<b>5.577</b>
<b>1.424</b>	<b>3.718</b>	<b>1.589</b>	<b>5.487</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE



# Dahme-Spreewald

Neben dem Flughafen BER boomen hier die Branchen Mobilität, Umwelttechnik, Logistik, Life Science, Informations- und Kommunikationstechnologien sowie Tourismus. Auch demografisch geht es aufwärts.



Rund 19.000 Menschen leben in Schönefeld, weitere 17.000 pendeln zum benachbarten Flughafen. Mit Blick auf den weiteren Bevölkerungszuwachs soll dort in den kommenden zehn Jahren ein 150 Hektar großes Entwicklungsgebiet mit Wohnquartieren für weitere 10.000 Einwohner erschlossen werden. Im Technologie- und Wissenschaftspark Wildau sind in den letzten zehn

Jahren Immobilien für Büros, Wissenschaft, Forschung und Lehre mit einem Investitionsvolumen von mehr als 100 Millionen Euro entstanden. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+18.460**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>b)</sup>

**-5.426**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**9.783**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**31.190**

Zeuthen – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+153,7**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+106,8**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Bestensee	70	14,02	8,49	17,82
Eichwalde	79	11,50	7,96	16,00
Heidensee	28	n/a	n/a	n/a
Königs Wusterhausen	277	13,80	9,00	18,15
Mittenwalde	107	12,12	9,00	15,09
Schönefeld	332	14,49	10,50	20,73
Schulzendorf	19	n/a	n/a	n/a
Wildau	116	12,87	8,72	17,68
Zeuthen	60	12,47	9,20	25,89
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>1.088</b>	<b>13,44</b>	<b>9,01</b>	<b>19,45</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.441</b>	<b>12,49</b>	<b>6,00</b>	<b>18,89</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
97	4.139	2.136	5.222
60	3.804	2.252	6.306
81	3.295	1.913	6.910
287	3.803	1.667	6.667
74	3.326	1.495	5.800
85	4.214	2.083	6.181
153	4.309	2.357	5.905
53	4.167	1.750	6.597
106	4.297	2.790	6.125
<b>996</b>	<b>3.992</b>	<b>2.000</b>	<b>6.286</b>
<b>1.381</b>	<b>3.563</b>	<b>1.333</b>	<b>6.045</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Havelland

Nahe Berlin ist im Wohnungsbau noch Dynamik erkennbar. Bei der Ausweisung neuer Baugebiete aber halten sich die Kommunen dort zunehmend zurück, um zunächst die nötige Infrastruktur zu schaffen.



Ein größeres Wohnungsbauprojekt ist in Schönwalde geplant. Unweit der Berliner Bezirke Spandau und Reinickendorf sollen bis zu 146 Wohneinheiten auf einem rund sieben Hektar großen Areal entstehen. Bis Ende 2023 hat gut ein Drittel aller Haushalte im Landkreis einen Glasfaseranschluss erhalten, 91 Prozent sind mit mindestens 50 Mbit/s im Download versorgt. Im Kreisgebiet

bildet eine Mischung aus Industrie, Handwerk, Dienstleistung und Landwirtschaft das Rückgrat der Wirtschaft, es dominieren Traditions- und Familienbetriebe. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+12.781**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>a)</sup>

**-17.851**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**6.624**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**29.669**

Schönw.-Glien – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+168,7**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+75,8**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Brieselang	21	n/a	n/a	n/a
Dallgow-Döberitz	60	12,50	6,09	16,83
Falkensee	225	12,50	9,13	18,37
Ketzin/Havel	69	11,07	6,88	14,72
Schönwalde-Glien	37	12,03	5,00	18,69
Wustermark	115	10,75	6,99	15,00
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>527</b>	<b>12,00</b>	<b>7,04</b>	<b>17,04</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.155</b>	<b>9,70</b>	<b>5,48</b>	<b>15,21</b>

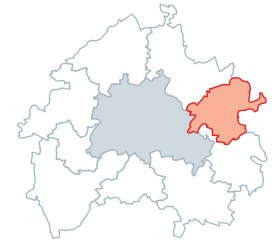
### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
107	4.102	2.355	5.621
75	4.631	2.422	6.760
428	4.721	2.358	7.448
42	2.892	1.682	5.060
174	3.900	2.327	6.087
68	3.714	2.184	6.242
<b>894</b>	<b>4.275</b>	<b>2.169</b>	<b>6.889</b>
<b>1.335</b>	<b>3.750</b>	<b>1.368</b>	<b>6.281</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Märkisch-Oderland

An der Berliner Grenze liegen mit Neuenhagen, Hoppegarten, Rüdersdorf, Petershagen/Eggersdorf und Fredersdorf-Vogelsdorf fünf der größten Kommunen des Landkreises. Dort wohnen über 84.000 Menschen.



Größte Stadt ist das etwas weiter östlich gelegene Strausberg mit über 27.000 Einwohnern. Regional- und S-Bahnen verbinden den Standort von Behörden sowie öffentlichen Einrichtungen des Landes und Landkreises mit dem 35 Kilometer entfernten Zentrum von Berlin. Die Strausberger

Wohnungsbaugesellschaft errichtet 23 Wohnungen, die 2024 bezugsfertig sein sollen. Aufgrund der Nachfrage baut man zudem 40 Zwei- und Dreizimmerwohnungen zu 25 Drei- bis Fünfstücker-Familienwohnungen um. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+10.368**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>b)</sup>

**-12.781**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**6.408**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**30.766**

Hoppegarten – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+152,3**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+89,0**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Altlandsberg	47	12,25	6,80	15,49
Fredersdorf-Vogelsdorf	65	14,00	7,55	16,49
Hoppegarten	104	13,20	8,15	16,25
Neuenhagen bei Berlin	61	11,80	8,14	16,26
Petershagen/Eggersdorf	59	12,50	8,11	20,00
Rüdersdorf bei Berlin	129	10,50	7,20	13,33
Strausberg	285	10,81	7,42	14,52
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>750</b>	<b>11,48</b>	<b>7,42</b>	<b>15,84</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.215</b>	<b>10,00</b>	<b>5,38</b>	<b>15,50</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
96	3.733	1.681	5.813
153	3.846	2.055	5.195
139	4.443	2.271	6.932
157	3.889	1.993	6.043
210	3.711	1.713	5.253
104	3.510	1.554	5.174
126	3.400	1.667	4.940
<b>985</b>	<b>3.805</b>	<b>1.795</b>	<b>5.667</b>
<b>1.570</b>	<b>3.279</b>	<b>1.071</b>	<b>5.338</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Oberhavel

In Oranienburg, Hennigsdorf und Velten leben insgesamt rund 90.000 Menschen. Zusammen bilden sie einen der 15 regionalen Wachstumskerne Brandenburgs, dort sitzen weltweit agierende Unternehmen.



Auf einem rund 14.600 Quadratmeter großen Areal soll in Hennigsdorf ein BioTech-Campus entstehen, im Frühjahr 2029 sollen die ersten Mieter einziehen. Nach wie vor puscht die starke Ökonomie die Zahl der Pendler wie der Zuzügler nordwestlich von Berlin. Mit der anhaltenden

Nachfrage nach Wohnraum steigt auch der Bedarf an Schulen. Ein Strategiepapier des Landkreises benennt konkrete Schulneubauten unter anderem in Velten. Auch für weitere Standorte sind konkrete Bauvorhaben festgeschrieben. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+14.217**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>a)</sup>

**-22.094**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**7.147**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**34.320**

Glienicke/Nordb. – höchste Kaufkraft  
im Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+158,8**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+83,4**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Birkenwerder	28	n/a	n/a	n/a
Glienicke/Nordbahn	119	14,02	9,00	17,67
Hennigsdorf	138	10,17	6,38	18,27
Hohen Neuendorf	168	12,36	7,57	16,50
Leegebruch	22	n/a	n/a	n/a
Mühlenbecker Land	43	11,50	7,58	20,55
Oberkrämer	26	n/a	n/a	n/a
Oranienburg	363	11,79	7,00	16,89
Velten	112	10,78	6,50	13,33
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>1.019</b>	<b>11,82</b>	<b>7,12</b>	<b>16,95</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.273</b>	<b>10,83</b>	<b>6,25</b>	<b>16,50</b>

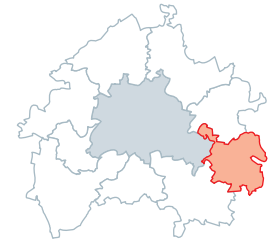
### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
86	4.169	1.738	6.111
104	4.821	2.606	7.502
70	4.231	1.738	7.000
231	4.175	2.625	6.158
66	3.231	2.290	4.914
200	4.159	2.151	5.771
144	3.419	2.083	5.345
332	3.849	1.808	5.994
71	3.598	1.722	5.561
<b>1.304</b>	<b>3.976</b>	<b>2.031</b>	<b>6.181</b>
<b>1.638</b>	<b>3.726</b>	<b>1.528</b>	<b>6.111</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Oder-Spree

Ein Regionalzug verbindet Fürstenwalde mit dem Berliner Hauptbahnhof in einer Dreiviertelstunde. Hinzu kommt die Autobahn-anbindung ins Zentrum, zum Flughafen sowie zu Tesla.



Die größte Stadt des Landkreises (knapp 33.000 Einwohner), die an das unmittelbare Berliner Umland angrenzt, ist damit für viele Pendler ein interessanter Wohnort. Auf einem knapp sieben Hektar großen Areal wird dort nun ein Quartier mit etwa 500 Wohnungen samt Schule gebaut. Die Automobilproduktion in Grünheide soll ausgebaut werden, sodass bis zu 23.000 Menschen auf dem

Gelände arbeiten können. Mit künftig bis zu einer Million Fahrzeuge jährlich wäre der Standort das größte Autowerk Deutschlands. Die Nähe zu Berlin, zum Flughafen und zur Fabrik macht auch Schöneiche (13.000 Einwohner), Erkner (12.000) und Woltersdorf (8.500) zu gefragten Orten. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+3.702**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>b)</sup>

**+2.597**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**2.448**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**30.753**

Schöneiche – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+157,6**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+86,7**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Erkner	69	13,00	6,33	19,00
Grünheide (Mark)	94	14,41	8,41	22,00
Schöneiche bei Berlin	61	13,00	9,32	15,18
Amt Spreeenhagen	29	n/a	n/a	n/a
Woltersdorf	32	12,01	9,47	20,00
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>285</b>	<b>13,03</b>	<b>8,32</b>	<b>19,00</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.504</b>	<b>9,09</b>	<b>5,86</b>	<b>16,29</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
97	3.733	1.899	6.731
88	3.743	1.900	6.071
102	4.348	2.767	6.318
92	3.017	1.317	4.763
78	3.861	2.647	5.339
<b>457</b>	<b>3.693</b>	<b>1.875</b>	<b>6.038</b>
<b>1.150</b>	<b>2.924</b>	<b>1.171</b>	<b>5.556</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Potsdam

Die Landeshauptstadt ist ein bedeutender Wachstumskern der Region. Mehr als 185.500 Menschen leben in der mit Abstand größten Kommune Brandenburgs. Über 12.800 Gewerbebetriebe haben dort ihren Sitz.



Vor allem Unternehmen aus den Bereichen Medien, Informations- und Kommunikationstechnik, Life Science und Gesundheitswirtschaft sind stark vertreten. Von den 87.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, die in Potsdam arbeiten, sind 49.000 Einpendler. Wirtschaft und Wissenschaft stärken sich gegenseitig: Elf Hochschulen sowie über 40 außeruniversitäre Forschungseinrichtungen machen die Stadt überregional zu einem bedeutenden Wissenschaftsstandort.

Dies wirkt sich auch auf die Bevölkerungsstruktur aus. Wie für Hochschulstädte typisch, bereichern die über 29.000 Studierenden das urbane Leben kulturell wie sozial. Außergewöhnlich ist die hohe Zahl der in Potsdam arbeitenden Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler: Mit rund 10.000 sind es – gemessen an der Bevölkerung – mehr als in jeder anderen deutschen Kommune. Die Stadt wächst nach wie vor, aber

ein wenig langsamer und nicht mehr aus sich selbst heraus. Anders als in den Jahren zuvor hat die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten 2022/2023 überstiegen. Die Einwohnerzahl steigt also ausschließlich durch Zuzug.

Die kommunale ProPotsdam bietet als größtes Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt über 18.000 Wohnungen an, leitet Stadtteilentwicklungs- und Bauprojekte. Neben einer Verdichtung im Innenstadtbereich sind auch Neubaugebiete am Stadtrand in der Umsetzung. So wurde 2023 der erste Bauabschnitt des neuen Wohnquartiers „Heinrich-Mann-Allee – ehemaliges Tramdepot“ mit 341 geförderten Wohnungen fertiggestellt. In einer Reihe anderer Stadtteile befinden sich weitere Wohnungsbauprojekte in der Umsetzung bzw. Planung: im Bornstedter Feld, in Drewitz, im Schlaatz, Am Stern, in der Waldstadt, in Fahrland und in Golm. ■

## „Im Schlaatz am südlichen Stadtrand feierte man Mitte November 2023 Richtfest für 50 Wohnungen in Holzmodulbauweise.“

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
14467	214	14,10	9,19	24,00	82,3
14469	391	14,77	9,50	23,00	77,1
14471	94	13,13	8,12	21,43	74,5
14473	175	16,00	7,23	21,00	70,7
14476	120	10,90	8,17	17,97	68,5
14478	131	10,00	6,37	15,33	58,3
14480	241	10,34	8,04	14,95	65,3
14482	222	13,50	9,18	19,57	78,9
<b>Potsdam</b>	<b>1.588</b>	<b>13,03</b>	<b>7,82</b>	<b>21,67</b>	<b>73,2</b>

1) Median Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

## Die Stadt in Zahlen

**+26.848**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>a)</sup>

**+11.436**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**14.717**

Baugenehmigungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**27.121**

Kaufkraft 2023  
je Einwohner in €

**+135,2**

Angebotskaufpreisentwicklung  
ETW 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**12.826**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

## Die Stadt im Vergleich zu Berlin



Arbeitslosenquote  
im Vergleich zu Berlin  
(9,1 %)



Entwicklung Angebotsmiete  
(Median) 2012–2023  
im Vergleich zu Berlin (81 %)



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

## Kaufpreise Eigentumswohnungen

PLZ	Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>
14467	190	6.346	4.500	10.435	104,8
14469	330	6.377	3.283	9.167	83,4
14471	152	7.479	3.834	9.106	98,7
14473	59	6.800	3.504	8.000	101,5
14476	65	3.295	2.500	8.427	72,4
14478	60	3.482	2.559	6.556	64,3
14480	63	3.757	2.835	5.433	62,4
14482	166	4.745	3.712	7.000	73,8
<b>Potsdam</b>	<b>1.085</b>	<b>5.528</b>	<b>3.000</b>	<b>9.333</b>	<b>85,9</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote e) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen f) Stand: 31.12.2022 1) Median **Quellen:** CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo; Arbeitslosenquote), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Potsdam-Mittelmark

Der Landkreis hat zwei Facetten: Am Berliner Ring, in direkter Nachbarschaft zur Landes- und zur Bundeshauptstadt, zeigt sich wirtschaftliche Dynamik. Westlich von Potsdam wohnt man ruhiger und pendelt in die urbanen Zentren.



Teltow, mit knapp 28.000 Einwohnern die größte Stadt, hat sich als Standort für Wissenschaft und Wirtschaft etabliert. Neben traditionellen Familienbetrieben sitzen dort Hightechunternehmen aus den Branchen Optische Technologie und Mikrosystemtechnik. An den Bezirk Steglitz-Zehlendorf

grenzt die drittgrößte Stadt (gut 20.000 Einwohner): Kleinmachnow – von hier pendeln viele nach Potsdam und Berlin. Vor Ort sitzt die deutsche eBay-Zentrale mit über 1.000 Arbeitsplätzen. Im Technologie- und Business-Park sind rund 3.000 Personen bei 80 Unternehmen beschäftigt. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+15.378**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>a)</sup>

**-12.634**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**8.014**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**39.520**

Kleinmachnow – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+160,6**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+79,6**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Beelitz	126	11,13	8,13	14,00
Kleinmachnow	47	13,79	9,19	18,39
Michendorf	35	10,95	8,40	15,82
Nuthetal	62	12,40	8,50	16,67
Schwielowsee	55	11,29	7,64	20,47
Seddiner See	20	n/a	n/a	n/a
Stahnsdorf	106	15,50	9,45	18,53
Teltow	189	14,00	8,50	17,38
Werder (Havel)	196	12,10	7,14	16,15
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>836</b>	<b>12,58</b>	<b>7,65</b>	<b>17,50</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.187</b>	<b>11,20</b>	<b>6,45</b>	<b>17,06</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
103	3.948	1.928	5.254
169	6.803	4.399	9.343
137	4.315	2.752	8.153
54	4.559	2.406	6.227
87	4.663	2.722	6.583
18	n/a	n/a	n/a
157	5.000	3.240	8.235
114	5.114	2.908	7.380
177	3.950	1.883	6.250
<b>1.016</b>	<b>4.667</b>	<b>2.433</b>	<b>8.100</b>
<b>1.651</b>	<b>3.829</b>	<b>1.227</b>	<b>7.462</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE



# Teltow-Fläming

Zwischen Potsdam und dem BER boomt die Wirtschaft. Mit über 700 Betrieben sticht Ludwigsfelde heraus. Auch demografisch nimmt die Stadt mit rund 28.000 Einwohnern eine Spitzenposition ein.



Neben großen Playern aus Luft- und Raumfahrt-industrie, Biotechnologie und Fahrzeugbau ergänzen kleine und mittlere Unternehmen, Handwerksbetriebe und Start-ups das ökonomische Geschehen im Landkreis. Auch Logistik spielt eine wichtige Rolle. Neben Ludwigsfelde zählt auch Luckenwalde (knapp 21.000 Einwohner), das an das Berliner Umland angrenzt, zu den 15 regionalen

Wachstumskernen Brandenburgs. Auf Datenbasis des Jahres 2021 eruierte das Landesamt für Statistik im Juli 2023, dass Teltow-Fläming der brandenburgische Landkreis mit den höchsten Bruttolöhnen ist. ■

## Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

**+10.093**

Einwohnerentwicklung  
2011–2022<sup>b)</sup>

**+4.455**

Pendlersaldo  
2023<sup>b)</sup>

**4.521**

Baufertigstellungen  
2012–2022<sup>c)</sup>

**30.294**

Rangsdorf – höchste Kaufkraft im  
Landkreis 2023 je Einwohner in €

**+163,7**

Angebotskaufpreisentwicklung  
EZFH 2012–2023<sup>d)</sup> in %

**+91,0**

Mietpreisentwicklung  
2012–2023<sup>d)</sup> in %

### Mietpreise Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup> /Monat
Blankenfelde-Mahlow	140	13,21	9,65	19,04
Großbeeren	24	n/a	n/a	n/a
Ludwigsfelde	107	12,08	7,98	15,71
Rangsdorf	70	12,00	10,01	15,28
<b>Landkreis (Umland)<sup>2)</sup></b>	<b>341</b>	<b>12,53</b>	<b>8,24</b>	<b>16,50</b>
<b>Landkreis (gesamt)</b>	<b>1.226</b>	<b>9,48</b>	<b>5,83</b>	<b>14,97</b>

### Kaufpreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Verkaufsangebote	Angebotskaufpreis alle Marktsegmente <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis unteres Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>	Angebotskaufpreis oberes Marktsegment <sup>1)</sup> in €/m <sup>2</sup>
275	3.990	2.474	5.564
55	4.319	2.861	5.750
108	3.820	2.333	6.973
128	3.959	2.273	6.289
<b>566</b>	<b>3.993</b>	<b>2.423</b>	<b>5.930</b>
<b>1.238</b>	<b>3.400</b>	<b>1.211</b>	<b>5.556</b>

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2023 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote  
1) Median 2) kreisangehörige Gemeinden des Berliner Umlands Quellen: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank, Michael Bauer Research (Kaufkraft), Bundesagentur für Arbeit (Pendlersaldo), Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bearbeitung: CBRE

# Impressum

## Verlag (20. Auflage)

### CBRE GmbH

Schicklerstraße 5–7, 10179 Berlin  
Telefon +49 (0)30 7261540  
Fax +49 (0)30 726154100

### Berlin Hyp AG

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

### V. i. S. d. P.

Sascha Klaus, Berlin Hyp AG  
Michael Schlatterer, CBRE GmbH

### Redaktionsleitung

Daniel Schliebener, CBRE GmbH

### Projektmanagement

Elisabeth Jenne, Berlin Hyp AG  
Daniel Schliebener, CBRE GmbH

### Text

Lars Klaaßen,  
Jens Lossin

### Marktdaten

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

### Fotos

Cover: iStock.com/golero  
S. 3 (Hr. Klaus): Nadine Stegemann  
S. 3 (Hr. Schlatterer): CBRE

S. 16, 18: LEG  
S. 19, 21: UTB  
S. 22, 23: NOKERA

stock.adobe.com:

S. 6: moofushi  
S. 34: Tiberius Gracchus  
S. 36, 40, 44: ArTo  
S. 48: Armin Staudt  
S. 52: schnoerr  
S. 56: ArTo  
S. 60: TambolyPhotodesign  
S. 64: seventysix  
S. 68: ArTo  
S. 72: Alfred Sonsalla  
S. 76: ArTo  
S. 80: mstein  
S. 84: ArTo

### Agentur

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

### Grafik

Timo Drube, Ulrich Kochinke

### 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 2022 und 2023 wurden insgesamt 49.781 Mietangebote, 52.522 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.628 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.

23.345 Wohnungsangebote des Jahres 2023 mit Wohnflächen- und Mietpreisangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten

zugeordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 10789 (Tauentzienstraße), 12165 (Fichtenberg), 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen die Mediane aller Angebotskaufpreise pro Quadratmeter, außerdem die Mediane für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Inserate. Hiermit wird das lokale Hoch- und Niedrigpreissegment abgebildet. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlenebene ermittelt.

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

### Zusätzliche zu den bereits auf den vorherigen Seiten genannten Quellen:

CBRE auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Bundesnetzagentur, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, Landesamt für Bürger- und Ordnungsangelegenheiten, Michael Bauer Research GmbH 2024 basierend auf Statistisches Bundesamt, 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 zulässig, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsaufforderung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen.

### Urheberrechtshinweis

Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran 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**