

BERLIN UND BRANDENBURG

Immobilienmarkt Berlin und Potsdam

Als Hauptstadt der weltweit viertgrößten Volkswirtschaft ist Berlin mit 5 Mio. Einwohnern im Ballungsraum und der dynamischen Stadtentwicklung zu einem der führenden europäischen Immobilienmärkte aufgestiegen. Entsprechend groß ist das Interesse internationaler Anleger. 2021 flossen rund 11 Mrd. Euro in Berliner Gewerbeimmobilien, fast 20 Prozent des deutschen Gesamtvolumens. Doch während Paris und London die unangefochtenen Wirtschaftszentren von Frankreich beziehungsweise Großbritannien bilden, ist die wirtschaftliche Schwäche der deutschen Hauptstadt trotz ihres Aufschwungs nicht überwunden. Die übrigen sechs deutschen Top-Standorte schneiden hinsichtlich Wirtschaftsleistung, Einkommensniveau und Kaufkraft deutlich besser ab. Den Immobilienmarkt hat das aber nicht gebremst. Die Kaufpreise und Mieten für Wohnen und Gewerbe sind teilweise sogar deutlich höher als in den übrigen deutschen Metropolen.

Als Immobilienstandort spielt Berlin Champions League, aber wirtschaftlich besteht noch Aufholbedarf

Der Berliner Aufschwung ging mit einer spürbar steigenden Einwohnerzahl einher. Gegenüber 2011 lebten 2021 rund 350.000 Menschen mehr in Berlin, ein Plus von 11 Prozent. Damit hat die Hauptstadt heute rund 3,7 Mio. Einwohner. Der vor noch wenigen Jahren günstige Berliner Wohnungsmarkt ist durch das Wachstum erheblich angespannt. Davon haben die rund um Berlin gelegenen Städte und Gemeinden in hohem Maße profitiert. Das gilt vor allem für die brandenburgische Landeshauptstadt Potsdam, deren Einwohnerzahl binnen zehn Jahren um 16 Prozent auf inzwischen über 180.000 Menschen wuchs. Im Unterschied zu Berlin und den anderen betrachteten Standorten ist Potsdam eine vergleichsweise wohlhabende Stadt. Die Arbeitslosenquote lag im September 2022 mit 5,2 Prozent deutlich unter dem Wert von Berlin mit 8,9 Prozent. Als Wohnort ist Potsdam teuer. Kaufpreise und Mieten in der attraktiven Großstadt übertreffen bei weitem das Niveau der anderen Oberzentren.

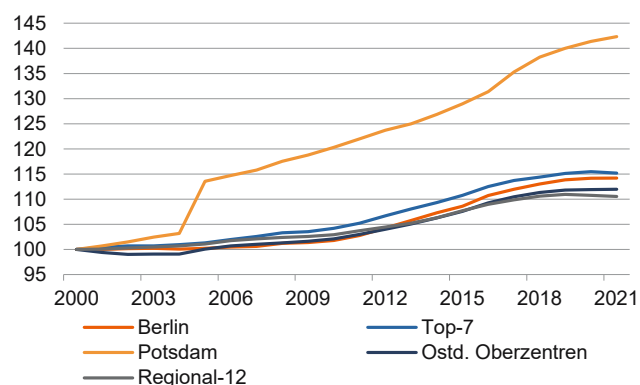
Das wohlhabende Potsdam wuchs noch schneller als Berlin

Die Bedeutung von Berlin als Industriestandort ist insgesamt eher gering, der Anteil der Beschäftigten im Verarbeitenden Gewerbe ist vergleichsweise niedrig. Entsprechend positiv ist die 2019 getroffene Entscheidung des erfolgreichen Elektroautoherstellers Tesla zu werten, sein viertes – und erstes europäisches Werk – in Grünheide bei Berlin zu bauen. Seit März 2022 werden Teslas „made in Germany“ ausgeliefert. Offen ist noch, ob im Werk wie ursprünglich geplant auch Batterien für Elektroautos hergestellt werden.

Tesla wählt Berlin/Brandenburg als Standort und wertet die Region als Industriestandort auf

EINWOHNERENTWICKLUNG

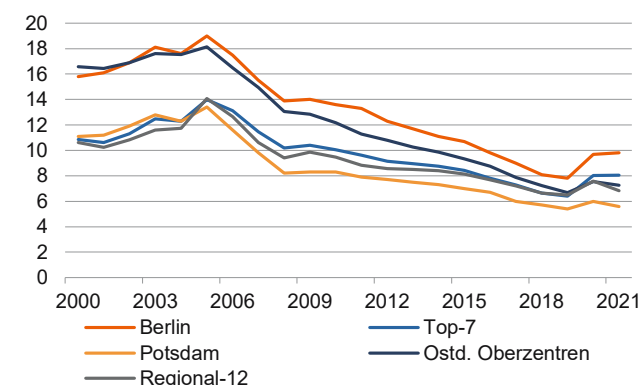
2000 = 100



Quelle: Scope

ARBEITSLOSENQUOTE

IN %



Quelle: bulwiengesa