

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 ²	Wohnungsgrößen in m ²
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
Berlin gesamt	220	34.940	7.870	27.070	4.200–20.600	21–243*

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