

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. ■