

An aerial photograph of Berlin, Germany, taken during the 'golden hour' of sunset. The sun is a bright, glowing orb on the right side of the frame, casting long, warm rays across the sky and city. The Berlin TV Tower (Fernsehturm) stands out prominently in the background against the orange-hued sky. The cityscape is a mix of modern and older buildings, with a dense area of green trees in the middle ground. In the foreground, a red-tiled roof with several dormer windows is visible. A semi-transparent red banner is overlaid on the bottom right, containing the report's title and authors.

Wohnmarktreport Berlin 2025

BERLIN HYP & CBRE

Wohnungsmangel bremst wirtschaftliche Entwicklung Berlins



Liebe Leserinnen und Leser,

„Arm aber sexy“, wie Klaus Wowereit 2003 sein Berlin skizzierte, entspricht längst nicht mehr der Realität.

Berlin hat sich in den letzten zwanzig Jahren stark verändert und ist heute eine wirtschaftlich erfolgreiche Metropole mit hohem Anziehungspotenzial. High-Tech-Unternehmen, Wissens- und Dienstleistungsbetriebe haben sich erfolgreich etabliert und auch die kulturelle Vielfalt und Offenheit machen Berlin international höchst attraktiv.

Aufgrund des Wohnungsmangels ist Berlin jedoch inzwischen nach München und Frankfurt auch die Stadt mit den durchschnittlich dritthöchsten Wohnungsmieten in der Neuvermietung in Deutschland. Firmen, die für ihre Mitarbeiter eine Wohnung suchen, bleiben oft erfolglos, wie auch die zahlreichen gutverdienenden Professionals, die es nach Berlin zieht. Das macht es Unternehmen schwer, qualifizierte Arbeitnehmer zu finden oder sich hier neu anzusiedeln.

Um das Problem des fehlenden Wohnraums in den Griff zu bekommen, hat der Berliner Senat im Dezember 2024 mit dem Schneller Bauen-

Gesetz reagiert und auch die künftige Bundesregierung hat das Thema Wohnungsmangel im Koalitionsvertrag benannt. Wie schnell die Umsetzung gelingt, wird sich zeigen. Zumindest sorgen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und einige private Bauträger dafür, dass sich trotz vieler Hemmnisse der Wohnungsneubau stabilisiert.

Unser Wohnmarktreport widmet sich auch in diesem Jahr wieder intensiv den einzelnen Bezirken sowie dem Berliner Umland. Gleichzeitig werfen wir in unserem diesjährigen Sonderthema einen Blick auf die Wohnimmobilienmärkte in anderen internationalen Hauptstädten bzw. Metropolen. Unsere Gastreferenten bieten interessante Ideen und Denkanstöße für die Stadtplanung – nicht nur für Berlin.

Der 11. CBRE Berlin Hyp Wohnmarktreport Berlin erscheint erstmals rein digital. So wollen wir nicht nur unsere Informationen mit Ihnen teilen, sondern auch zur Ressourcenschonung und CO₂-Reduktion beitragen.

Wir 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 | 30 | Neubau |
| 10 | Marktüberblick | 34 | Einführung Kosten |
| 16 | Interviews und Städtevergleich | 36 | Mietpreise (Karte) |
| | | 38 | Kaufpreise (Karte) |

Teil B

Bezirke

42 Charlottenburg-Wilmersdorf

Der Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Zoo wird derzeit baulich aufgewertet, die zentralen Lagen rund um den Kurfürstendamm sind anhaltend gefragte Adressen. Größere Bauprojekte werden im Norden und im Westend realisiert.

46 Friedrichshain-Kreuzberg

Altbauviertel, Siedlungen aus der Nachkriegszeit und Neubaugartiere liegen im kleinsten Berliner Bezirk eng beieinander. Der Umbau eines wichtigen Bahnhofs ist nun fast vollendet.

50 Lichtenberg

Bei Familien gefragt: Zwischen Plattenbausiedlungen, großen Grünanlagen, kleinstädtischen und dörflichen Ortsteilen wird nicht nur in großem Stil neu gebaut, sondern auch innovativ.

54 Marzahn-Hellersdorf

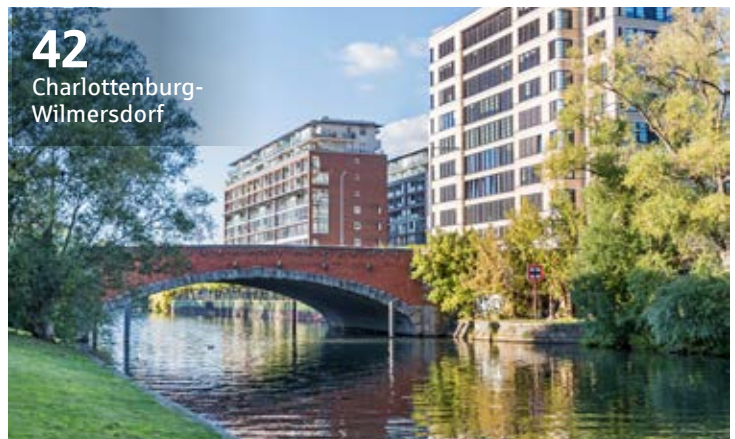
Starke Mischung am Stadtrand: Zu Eigenheimgebieten, Plattenbausiedlungen, Landschaftsräumen sowie Industrie- und Gewerbeparks kommen Neubauprojekte für die Nachfrage von Familien wie Unternehmen.

58 Mitte

Berliner Mietshäuser aus Kaisers Zeiten sind ebenso gefragt wie die Wohnquartiere der Nachkriegsmoderne in West und Ost. Statt auf Abriss und Neubau wird auch auf Umnutzung gesetzt.

62 Neukölln

Szene-Hotspot und Gentrifizierung im dicht bebauten Norden, Platz für umfangreichen Neubau im Süden und dazwischen beispielhafte Wohnsiedlungen. Auch ökonomische Dynamik prägt den Bezirk.





78
Steglitz-
Zehlendorf

66 Pankow

Hochverdichteter Stadtraum, Landhäuser, Villen und große Pläne: Während in zentralen Lagen Nachverdichtung thematisiert wird, kommen am Stadtrand ganze Quartiere der Realisierung Schritt für Schritt näher.

70 Reinickendorf

Ob mitten im Wald oder in der dicht bebauten Stadt: Seen prägen unterschiedliche Wohnlagen im Bezirk. Die elf Ortsteile variieren von dörflich über postmodern bis hin zur dichten Hochhausbebauung.

74 Spandau

Rund um die Spreemündung dominieren urbane Dichte und Gewerbe, havelabwärts wird es idyllischer. Zwei neue Quartiere sind geplant, weitere Wohnungsprojekte befinden sich im Bau.

78 Steglitz-Zehlendorf

Der Südwesten ist bekannt für urbanes Flair auf dem Boulevard, Waldidylle mit Seen und Villenviertel. Dort finden sich auch einfachere Wohngebiete, ein großes Neubauquartier und kleinere Projekte.

82 Tempelhof-Schöneberg

Unweit von Shopping und Entertainment kann man gediegen wohnen. Am Stadtrand wird neben alten Dorfkernen neuer Wohnraum geschaffen. Dazwischen wechseln sich Miets- und Einfamilienhäuser mit Gewerbe und Industrie ab.

86 Treptow-Köpenick

Im Bezirk finden sich urbane Wohnquartiere, doch bekannter sind seine Naturräume. Alte Industrie- und Gewerbeareale werden entweder weiterentwickelt oder zu komplett neuen Wohngebieten umgewandelt.

Teil C

Umland

92 Einführung Umland
94 Barnim
95 Dahme-Spreewald
96 Havelland
97 Märkisch-Oderland

98 Oberhavel
99 Oder-Spree
100 Potsdam
102 Potsdam-Mittelmark
103 Teltow-Fläming

3 Editorial

104 Impressum





Teil

A

Markt

Anhaltendes Bevölkerungswachstum, geringe Neubauaktivität
und steigende Mieten: Vor welchen Herausforderungen steht
der Berliner Wohnimmobilienmarkt derzeit?

Robuste Ökonomie und demografisches Wachstum mit Plan

Die Zahl der Erwerbstätigen steigt und der Zuzug setzt sich fort. Bis 2040 braucht Berlin 222.000 neue Wohnungen und eine Flächenvorsorge für weitere 50.000 Einheiten. Die Potenziale sind vorhanden.

Vor dem Hintergrund globaler politischer und ökonomischer Turbulenzen zeigt sich der Standort Berlin im bundesweiten Vergleich wirtschaftlich robust. So erhöhte sich hier die Zahl der Erwerbstätigen 2024 gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent, deutschlandweit waren es 0,2 Prozent. In den Dienstleistungsbereichen lag die leichte Zunahme (0,2 Prozent) etwas unter dem bundesweiten Plus (0,4 Prozent). In den Bereichen Finanz-, Versicherungs- und Unternehmensdienstleister, Grundstücks- und Wohnungswesen zeigt sich mit einer Zunahme der Erwerbstätigkeit um 0,3 Prozent eine deutlich stärkere Entwicklung im Vergleich zum bundesweiten Minus von 0,5 Prozent. Im Produzierenden Gewerbe waren 2024 in Berlin 0,8 Prozent mehr Personen erwerbstätig als im Vorjahr. Bundesweit ging die Zahl um 0,7 Prozent zurück. Das Wachstum verlangsamte sich deutlich, konstatierte das Amt für Statistik Berlin Brandenburg im Januar dieses Jahres. Aber im-

merhin: Die Zeichen in der Hauptstadt stehen auf Wachstum.

Berlin ist ein internationaler Anziehungspunkt

Stabiles Wachstum zeigt sich in Berlin nicht zuletzt demografisch. Die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2021 bis 2040 geht von einer Zunahme von fünf Prozent aus. Ende 2024 waren knapp 3,9 Millionen Einwohner in Berlin registriert. Die Hauptstadt verzeichnet hohe Wanderungsgewinne. Mit dem Rückgang des Zustroms an Flüchtlingen haben diese sich zwar deutlich reduziert: So verzeichnete Berlin 2022 noch ein Plus von 84.584 Personen, das sich im Jahr darauf auf 32.765 Personen reduzierte. Ein Anziehungspunkt bleibt die Metropole nach wie vor – vor allem international: 2023 zogen insgesamt 57.181 Deutsche und 130.790 Ausländer dorthin, 77.560 Deutsche und 77.646 Ausländer verließen wiederum die Stadt. Dies entsprach im



-4.353

Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023



+32.765

Wanderungssaldo
2023

Berlin-Barometer

Stadtbezirk	Einwohner 2024 ¹⁾	Einwohnerdichte pro km ² 2023 ¹⁾	Einwohnerentwicklung 2024 zu 2023 absolut ¹⁾
Charlottenburg-Wilmersdorf	343.500	4.989	419
Friedrichshain-Kreuzberg	292.624	13.086	-830
Lichtenberg	315.548	5.733	3.667
Marzahn-Hellersdorf	294.091	4.537	2.143
Mitte	397.004	9.237	-130
Neukölln	329.488	6.839	-529
Pankow	427.276	3.939	2.969
Reinickendorf	274.098	2.853	5.306
Spandau	259.277	2.654	2.186
Steglitz-Zehlendorf	310.044	2.884	-402
Tempelhof-Schöneberg	356.959	6.335	1.091
Treptow-Köpenick	297.236	1.700	3.155
Berlin gesamt/Durchschnitt	3.897.145	4.110	19.045

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

Schnitt einem Wanderungsverlust von 20.379 Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit und einem Wanderungsgewinn von 53.144 ausländischen Staatsangehörigen. Der Anteil deutscher Staatsangehöriger beläuft sich in Berlin auf rund drei Viertel der Bevölkerung.

Neuer Stadtentwicklungsplan 2040

Die demografische Dynamik – nicht zuletzt von der Wirtschaft getrieben – macht sich unmittelbar auf dem ohnehin bereits angespannten Wohnungsmarkt bemerkbar. Darin sah die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen einen entscheidenden Grund, ihren 2019 herausgegebenen Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 fortzuschreiben. Im vergangenen Jahr gab sie den StEP Wohnen 2040 heraus. Seine Kernaufgaben bestehen darin zu eruieren, welchen Bedarf an Wohnungen es in diesem Zeitraum gibt, wie viel Neubau es dafür braucht, wo sich dieser Raum findet und welche strategischen Weichen Berlin dafür stellen muss. Mit dem im Vergleich zur vorhergehenden Publikation um zehn Jahre weiter in die Zukunft gerichteten Blick hat der StEP 2040 denselben Zeithorizont wie die aktuelle Bevölkerungsprognose. Hinzu kommt, dass er die Entwicklung analog zu den Legislaturperioden unterteilt, um eine engere Verzahnung mit der Bau- und Wohnungspolitik zu ermöglichen. Hierbei geht der Blick über Umweltfragen und die Energiewende hin zu steigenden Bau- und Finanzierungskosten.

„Berlin braucht bis 2040 222.000 neue Wohnungen und darüber hinaus eine Flächenvorsorge für weitere 50.000 Wohnungen“, lautet eine der Kernaussagen des StEP Wohnen 2040, der „Potenziale für 249.000 Wohnungen“ nachweist.

Das Angebot wird schon heute der Nachfrage nicht mehr gerecht. Die durchschnittliche Wohnfläche war 2024 mit rund 39 Quadratmeter pro Kopf um vier Prozent kleiner als 15 Jahre zuvor. Ein weiteres Symptom für fehlenden Wohnraum und damit einhergehend steigende Preise sind rückläufige innerstädtische Umzugsbewegungen: 2012 zog noch fast jede zehnte in Berlin lebende Person um, 2022 war es nicht einmal mehr jede dreizehnte.

Zuzüge von meist Einkommensstärkeren

Auch an den Zu- und Fortzügen über die Stadtgrenzen ist die Anspannung ablesbar: Einkommensschwächere Haushalte und Familien aus dem Bundesgebiet ziehen laut Einwohnermelderegister seltener nach Berlin. Demgegenüber nehmen Zuzüge von meist einkommensstärkeren Menschen aus dem Ausland sowie Personen zwischen 30 und 45 Jahren zu. „Gleichzeitig kehren immer mehr Menschen und vor allem Familien der Stadt den Rücken“, stellt der StEP Wohnen 2040 fest. „Der Umzugsradius reicht heute weit über das Berliner Umland hinaus. Er erstreckt sich über die Städte und Gemeinden im weiteren Metropolenraum der Hauptstadtregion und sogar in angrenzende Bundesländer.“

Die meisten Wohnungen werden laut StEP Wohnen 2040 schon in den nächsten Jahren gebraucht. Ein zentrales Instrument, um damit voranzukommen, sei das Schneller-Bauen-Gesetz, so Christian Gaebler, Senator für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Maßnahmen zur Beschleunigung und Vereinfachung von Planungs- und Genehmigungsverfahren sollen gebündelt werden, um Hürden für den dringend benötigten Wohnungsneubau abzubauen. ■

Fakten

Nach wie vor hohe Wanderungsgewinne in der Hauptstadt — Berliner Wirtschaftsleistung zeigt sich robust

Arbeitslosenquote ²⁾ Ø 2024 in %	Bevölkerungsprognose 2021–2040, Veränderung in %	Genehmigungen Neubau Geschosswohnungen 2023	Fertigstellungen Neubau Geschosswohnungen 2023
9,0	2,6	750	757
9,9	6,2	132	490
9,0	6,5	2.169	3.234
8,5	5,1	1.214	1.778
11,6	5,9	554	1.794
14,6	2,0	1.841	603
8,3	9,0	1.351	1.262
9,8	4,3	300	262
10,1	5,7	946	537
6,7	0,6	311	217
9,6	2,3	290	571
8,0	9,0	3.251	1.938
9,7	5,0	13.109	13.443

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

Bei den Mieten wird die Spanne kleiner, bei Kaufpreisen größer

Die Berliner Preise liegen unter den deutschen Top-7-Städten im Mittelfeld – mit starker Tendenz nach oben. Mieten verteuern sich im Vergleich zum Vorjahr weniger sprunghaft. Preise für Eigentumswohnungen geben nach starkem Anstieg erneut leicht nach.

Zwei Impulse haben den Berliner Wohnungsmarkt in den vergangenen Jahren in konträrer Weise außergewöhnlich geprägt: Seit 2020 minimierte die globale Pandemie die große Zahl der Zuzüge rigide, insbesondere jene aus dem Ausland. 2022 setzte unerwartet ein starker demografischer Schub ein, weil Geflüchtete aus der Ukraine in großer Zahl hierher kamen. Mittlerweile lässt sich in beiderlei Hinsicht von einer Rückkehr zur Normalisierung sprechen. Der Wanderungsgewinn von knapp 33.000 Personen im Jahr 2023, der vor allem auf internationalem Zuzug basierte, ähnelt wieder dem Trend, der bis 2019 zu beobachten war (2022 betrug das Plus noch knapp 84.600). Die anhaltend steigende Nachfrage wird nicht im erforderlichen Maße

durch Neubau beantwortet, sodass die Mieten weiterhin signifikant steigen.

Im Top-7-Vergleich: dritthöchste Mieten, stärkste Dynamik

Nach einem extremen Sprung um fast 20 Prozent von 2022 auf 2023 stiegen die Angebotsmieten zum Jahr 2024 um 12 Prozent etwas moderater, aber immer noch mit hoher Dynamik. Im Vergleich zu den sieben einwohnerstärksten Städten hierzulande stellt Berlin damit alle anderen in den Schatten. Auf Platz 2 folgt Hamburg mit einer Steigerung um 7,7 Prozent. Stuttgart bildet mit 4,4 Prozent das Schlusslicht. Insbesondere mit Blick auf die durchschnittlichen Miethöhen in den A-Städten ist diese herausragende Dy-

Die Angebotsmiete ist ein sehr guter Indikator für die Miethöhe bei Neuabschluss eines Mietvertrages im frei finanzierten Wohnungsmarkt (rund 80 Prozent aller Wohnungen). Kommunale und genossenschaftliche Angebote sind unterrepräsentiert.

Aktuelle Mietentwicklung: Mietpreisspanne Neuvermietungsangebote 2024

Stadtbezirk	Anzahl Miet- angebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Mietspanne in €/m²/Monat					Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
							Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m²/Monat	Änd. zu 2023 in %
		6	12	18	24	30						
Charlottenburg-W.	2.967					10,00–28,56	8,51	16,7	31,82	–6,2	19,26	8,0
Friedrichshain-K.	2.634					8,76–29,00	7,28	9,6	32,54	–12,0	19,39	2,0
Lichtenberg	2.735					7,26–23,80	6,58	13,8	27,08	–1,5	15,12	20,0
Marzahn-H.	1.710					6,42–18,47	6,22	14,8	21,01	9,9	11,39	5,1
Mitte	4.339					9,54–30,77	7,74	9,2	34,42	–6,4	20,00	2,5
Neukölln	1.985					7,40–23,81	6,80	6,4	27,94	–0,3	14,49	9,4
Pankow	3.697					9,17–26,67	7,56	13,5	29,43	–11,2	17,00	12,2
Reinickendorf	2.001					7,40–21,90	6,91	22,3	24,04	12,9	12,22	14,5
Spandau	2.428					7,26–20,82	6,75	14,6	23,11	12,7	12,00	15,0
Steglitz-Zehlendorf	1.930					8,66–22,99	7,78	8,1	25,71	–3,3	14,67	8,4
Tempelhof-S.	2.426					8,00–25,32	7,34	14,9	28,00	–3,1	14,78	8,6
Treptow-Köpenick	3.264					8,24–22,00	7,18	8,8	24,14	0,4	14,46	4,4
Berlin gesamt	32.116					7,88–26,00	7,03	11,6	29,41	–3,9	15,79	12,0

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

namik in Berlin bemerkenswert. Noch im Jahr 2019 stand die Bundeshauptstadt auf Platz 7 (mit 10,44 Euro pro Quadratmeter im Median). 2024 belief sich die durchschnittliche Angebotsmiete auf 15,79 Euro pro Quadratmeter. Dies ist nach München (21,69 Euro) und Frankfurt am Main (16,24 Euro) der dritthöchste Wert unter den Top-7-Städten. Um eine relative Dynamik, die aufgrund eines niedrigen Ausgangswerts besonders groß erscheint, handelt es sich also nicht (mehr).

Anstieg (25,5 Prozent). Die Hansestadt wies 2024 mit durchschnittlich 14,50 Euro pro Quadratmeter die fünftöchste Angebotsmiete auf – hinter Stuttgart mit 15,21 Euro, wo sich die Preise von 2019 bis 2024 mit einem Plus von 14,1 Prozent am moderatesten entwickelten.

Im Verhältnis von Angebot und Nachfrage zeigt sich die Ausgangslage in den A-Städten ähnlich. Bundesweit fehlt es in allen sieben wirtschaftlich starken Ballungsgebieten an Wohn-


0,3

Leerstandsquote im
Geschosswohnungsbau in %


26

PLZ-Gebiete mit
Angebotsmieten
über 20 €/m²


1,1

Höhere Angebots-
mieten in Berlin als
in Hamburg in %

„Die Angebotsmieten in Berlin zeigten 2024 im Vergleich zu den anderen deutschen Top-7-Städten erneut die größte Dynamik – plus 12 % gegenüber dem Vorjahr.“

Die Angebotsmieten im Bestand stiegen von 2023 bis 2024 mit durchschnittlich 10,2 Prozent deutlich stärker als im Neubau mit 6,5 Prozent. Laut Mietpreisbremse, die auf dem angespannten Markt in Berlin 2024 wirksam war, dürfte bei einer Neuvermietung die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent überschritten werden. Betrachtet man die Dynamik der Mietpreise von 2019 bis 2024 zeigt sich in Berlin eine Steigerung um 51,2 Prozent, etwa doppelt so stark wie in Hamburg mit dem zweitstärksten

raum. Der wachsende Druck durch anhaltend starke Nachfrage bei zu geringem Neubau lässt sich auch an den niedrigen Quoten des marktaktiven Leerstandes im Geschosswohnungsbau ablesen. Diese betrug in Berlin 2023 unverändert zum Vorjahr 0,3 Prozent und hat sich seit 2018 um 0,4 Prozentpunkte verringert. Von einem ausgeglichenen Markt spricht man bei einem Leerstand von 2 bis 3 Prozent. Die Bundeshauptstadt liegt gleichauf mit Hamburg und Stuttgart. Enger ist es in München und Frankfurt (je 0,1 Prozent).

Aktuelle Preisentwicklung Eigentumswohnungen: Verkaufsangebote 2024

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m ²				Unteres Marktsegment		Oberes Marktsegment		Alle Marktsegmente	
		2k	5k	8k	11k	Median in €/m ²	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2023 in %	Median in €/m ²	Änd. zu 2023 in %
Charlottenburg-W.	5.170				4.293–10.420	3.837	-2,2	12.484	-2,4	6.414	-1,2
Friedrichshain-K.	3.396				4.345–9.648	3.877	-5,9	10.965	-7,6	6.544	-3,0
Lichtenberg	938				3.214–8.605	2.734	-9,6	9.471	-3,2	5.304	6,1
Marzahn-H.	447				2.997–6.595	2.633	-8,4	6.866	0,0	4.200	-9,7
Mitte	3.762				3.967–10.396	3.381	1,9	12.143	-6,8	6.667	-0,2
Neukölln	1.635				3.367–7.509	2.887	-4,7	8.460	3,2	4.918	-1,2
Pankow	3.533				3.809–8.650	3.327	-6,9	9.411	-5,1	6.219	-3,9
Reinickendorf	1.597				2.944–6.650	2.589	-1,4	7.606	-0,1	4.308	-1,4
Spandau	1.292				2.771–6.362	2.556	1,0	7.400	-2,0	3.986	-3,2
Steglitz-Zehlendorf	3.147				3.671–8.484	3.245	-4,9	10.500	10,5	5.263	-0,1
Tempelhof-S.	3.032				3.532–8.867	3.182	2,2	10.252	10,7	5.430	4,9
Treptow-Köpenick	2.043				3.192–7.261	2.941	0,5	8.002	-4,1	4.846	-3,8
Berlin gesamt	29.992				3.554–9.053	3.084	-3,6	10.473	-2,7	5.696	-0,9

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

Am oberen Ende der Skala stehen die rheinischen Städte Köln und Düsseldorf mit einer Leerstandquote von 0,9 und 1,2 Prozent.

Im oberen Marktsegment knapp 60 Prozent Plus in fünf Jahren

Ein Blick auf die teuersten zehn Prozent der in Berlin angebotenen Objekte offenbart eine mittelfristig noch stärkere Dynamik als im Gesamtbild der Mieten. Von 2019 bis 2024 sind die Preise in diesem Segment um 59,4 Prozent gestiegen. Deutlich dahinter folgen Hamburg mit einer Steigerung um 39,7 Prozent und Köln mit 39 Prozent. Das Schlusslicht bildet auch hier Stuttgart mit einem Plus von 13,4 Prozent. Dieses obere Segment hat sich zwar über Jahre als Treiber der Angebotsmieten in Berlin und anderswo erwiesen – doch nicht mehr von 2023 auf 2024. Im Gegenteil: In der Bundeshauptstadt ist ein Minus von 3,9 Prozent zu verzeichnen. In allen anderen A-Städten lassen sich noch Steigerungen ablesen, wobei auch dort die Dynamik fast überall stark nachgelassen hat. Ein Ausreißer ist Hamburg mit einem Plus von 12,5 Prozent. Es folgen Düsseldorf (5,3 Prozent), Frankfurt (5 Prozent) und Köln (4,4 Prozent). Mit je etwa 2 Prozent stiegen die Angebotsmieten in München und Stuttgart am geringsten an. Bei den durchschnittlichen Mieten im oberen Segment bleibt Berlin 2024 mit 29,41 Euro pro Quadratmeter wie im Jahr davor hinter München mit 32,06 Euro die zweitteuerste der A-Städte. Es folgen Frankfurt (26,25 Euro) und Hamburg (25 Euro). Mit etwas Abstand liegen dahinter Köln (23,08 Euro), Stuttgart (22,33 Euro) und Düsseldorf (21,06 Euro).

Auch die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen haben sich in Berlin von 2019 bis 2024 dynamisch entwickelt, wenngleich nicht so extrem wie die Mietpreise. Mit einer Steigerung um 23 Prozent liegt die Bundeshauptstadt im Vergleich mit den anderen A-Städten im Mittelfeld. Am stärksten entwickelte sich der Markt in diesem Zeitraum mit einem Plus von 29,6 Prozent in Hamburg, gefolgt von Köln mit 28,9 Prozent. Moderater als an der Spree entwickelten sich die Preise in Düsseldorf (18,4 Prozent), Frankfurt (12,9 Prozent), München (10,6 Prozent) und Stuttgart (3,2 Prozent). Von 2023 auf 2024 hat im oberen Marktsegment – wie bei den Mieten – auch bei den Angebotskaufpreisen für Eigentumswohnungen die Dynamik in allen A-Städten nachgelassen. Teils haben die Preise nachgegeben: in Berlin um 2,7, in München um 1,8 Prozent, in Stuttgart um 1,2 und in Köln um 1 Prozent. Steigerungen verzeichnen Düsseldorf (9,4 Prozent), Hamburg (7,6 Prozent) und Frankfurt (0,6 Prozent). Die durchschnittlichen Angebotskaufpreise liegen in Berlin mit 5.696 Euro pro Quadratmeter nach wie vor im Mittelfeld: unterhalb von München (8.852 Euro), Frankfurt (6.500 Euro) und Hamburg (6.220 Euro), oberhalb von Köln (5.043 Euro), Düsseldorf (4.737 Euro) und Stuttgart (4.689 Euro).

Die Spanne der Mietpreise wird kleiner: lokal und zwischen den Marktsegmenten

Interessant ist auch ein Blick auf die Binnentrends in der Hauptstadt. So sind die Angebotsmieten in sämtlichen Berliner Bezirken von 2023 bis 2024 angestiegen, aber in sehr unterschiedli-

Fakten

- Weiterhin geringes Angebot an online verfügbaren Mietwohnungen
-
- Hohe Mietpreisteigerungen in fast allen Bezirken
-
- Leichte Rückgänge der Mietpreise im oberen Marktsegment
-
- Angebotspreise für Eigentumswohnungen erneut rückläufig
-
- Nur zwei Bezirke mit Preissteigerungen zum Vorjahr
-
- Erneuter Preisrückgang auch im oberen Marktsegment

Aktuelle Preisentwicklung Mehrfamilienhäuser: Verkaufsangebote 2024

Stadtbezirk	Anzahl Kaufangebote	Mittleres Marktsegment ¹⁾ Preisspanne in €/m²				Alle Marktsegmente		Unteres und oberes Marktsegment:
		2k	4k	6k	8k	Median in €/m²	Änderung zu 2023 in %	
Charlottenburg-W.	121				2.357–7.879	3.906	–5,4	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.	109				2.044–7.251	3.071	–12,5	
Lichtenberg	50				2.053–5.488	3.146	6,6	
Marzahn-H.	60				2.034–4.198	2.904	–10,9	
Mitte	162				1.644–7.739	3.137	–7,0	
Neukölln	118				1.881–5.387	2.690	–8,0	
Pankow	120				1.629–6.427	3.035	–8,5	
Reinickendorf	121				1.957–5.102	2.846	–4,3	
Spandau	103				1.833–4.124	2.402	–13,5	
Steglitz-Zehlendorf	171				2.050–7.558	3.682	7,4	
Tempelhof-S.	124				2.029–4.887	3.012	–3,2	
Treptow-Köpenick	159				2.017–4.987	3.160	–4,2	
Berlin gesamt	1.418				1.921–6.118	3.041	–4,4	

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

chem Maße. Mit einem Plus von 20 Prozent steht Lichtenberg an der Spitze, gefolgt von Spandau (15 Prozent) und Reinickendorf (14,5 Prozent). Deutlich moderater zeigt sich die Entwicklung auf der anderen Seite der Skala in Friedrichshain-Kreuzberg (2 Prozent), Mitte (2,5 Prozent) und Treptow-Köpenick (4,4 Prozent). Die Spanne zwischen den bislang günstigeren und teureren Bezirken wird damit kleiner, wobei die Preise der durchschnittlichen Angebotsmieten pro Quadratmeter nach wie vor ein typisches Gefälle zwischen Zentrum und Stadtrand aufweisen: 20 Euro in Mitte, dicht gefolgt von Friedrichshain-Kreuzberg (19,39 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (19,26 Euro). Am niedrigsten sind die Angebote

segment: Auf eine Seitwärtsbewegung von 2021 auf 2022 folgte ein Plus von 5,5 Prozent – und von 2023 auf 2024 ein Plus von 11,6 Prozent. Die Spanne zwischen durchschnittlich 7,03 Euro im unteren und 29,41 Euro im oberen Segment ist damit kleiner geworden.

Eigentumswohnungen: leicht sinkende Preise, Spreizung im Osten

Berlinweit geben die Kaufpreise für Eigentumswohnungen mit einem Minus von 0,9 Prozent erneut leicht nach. Dabei wird die Spanne zwischen dem oberen und dem unteren Marktsegment mit einem Minus von 2,7 bzw. 3,6 Prozent auf 10.473 bzw. 3.084 Euro pro Quadratmeter ein wenig grö-

„Nach einer langen Zeitspanne mit starken Preissteigerungen sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen 2024 zum zweiten Mal in Folge in allen Marktsegmenten gesunken.“

in Marzahn-Hellersdorf (11,39 Euro), Spandau (12 Euro) und Reinickendorf (12,22 Euro).

Eine starke Spreizung zeigt sich bei der Entwicklung der Mietangebote von 2023 auf 2024 im oberen Marktsegment. In den nach wie vor teuersten Bezirken geben die aufgerufenen Preise pro Quadratmeter deutlich nach, während in den niedrigpreisigen starke Anstiege verzeichnet werden: einerseits Friedrichshain-Kreuzberg minus 12 Prozent auf 32,54 Euro, Pankow minus 11,2 Prozent auf 29,43 Euro, Mitte minus 6,4 Prozent auf 34,42 Euro und Charlottenburg-Wilmersdorf minus 6,2 Prozent auf 31,82 Euro; andererseits Reinickendorf plus 12,9 Prozent auf 24,04 Euro, Spandau plus 12,7 Prozent auf 23,11 Euro und Marzahn-Hellersdorf plus 9,9 Prozent auf 21,01 Euro. Im oberen Segment findet eine deutliche Angleichung durch gegensätzliche Preisentwicklungen statt.

Im unteren Marktsegment steigen die Preise überall, jedoch sehr unterschiedlich. Die geringste Dynamik zeigt sich in Neukölln mit einem Plus von 6,4 Prozent auf 6,80 Euro, die stärkste in Reinickendorf mit einem Plus von 22,3 Prozent auf 6,91 Euro. In Marzahn-Hellersdorf, wo der Median des unteren Marktsegments mit 6,22 Euro pro Quadratmeter am niedrigsten ist, betrug das Plus 14,8 Prozent. Doch auch in Charlottenburg-Wilmersdorf, mit 8,51 Euro gibt es hier die höchsten Durchschnittsmieten Berlins in diesem Segment, ist die Dynamik mit einem Plus von 16,7 Prozent beträchtlich. Nach bereits abflauender Dynamik seit 2021 von plus 29 auf plus 10,5 Prozent haben die Preise im oberen Segment von 2023 auf 2024 berlinweit um 3,9 Prozent nachgegeben. Umgekehrt ist die Entwicklung im unteren Markt-

segment. Ein widersprüchliches Bild zeigt sich am östlichen Stadtrand. Dort liegen die zwei Bezirke mit dem größten Plus und dem größten Minus direkt beieinander: In Lichtenberg stiegen die Angebote um 6,1 Prozent auf 5.304 Euro, während sie in Marzahn-Hellersdorf um 9,7 Prozent auf einen Median von 4.200 Euro nachgaben. Die hochpreisigen Bezirke Mitte (6.667 Euro) und Charlottenburg-Wilmersdorf (6.414 Euro) verzeichnen mit einem Minus von 0,2 bzw. 1,2 Prozent nur geringe Abschlüsse. In Friedrichshain-Kreuzberg (6.544 Euro) gaben die Preise von 2023 auf 2024 mit einem Minus von 3 Prozent etwas stärker nach, ähnlich wie im deutlich günstigeren Spandau mit minus 3,2 Prozent auf 3.986 Euro.

Ein deutliches Plus, um 4,9 Prozent auf 5.430 Euro, lässt sich ansonsten noch in Tempelhof-Schöneberg verzeichnen. Dies geht auf die Dynamik im oberen Marktsegment zurück (plus 10,7 Prozent auf 10.252 Euro). Ein solch starker Aufwärtstrend bei hochpreisigen Angeboten findet sich ansonsten lediglich im benachbarten Steglitz-Zehlendorf mit einer Steigerung um 10,5 Prozent auf 10.500 Euro. In zwei der drei nach wie vor teuersten Bezirke gaben die Preise im oberen Marktsegment am stärksten nach: um minus 6,8 Prozent in Mitte auf 12.143 Euro und um minus 7,6 Prozent in Friedrichshain-Kreuzberg auf 10.965 Euro. Charlottenburg-Wilmersdorf kommt bei einem Minus von lediglich 2,4 Prozent in diesem Segment auf einen Median von 12.484 Euro. Im unteren Marktsegment geben die Preise am stärksten am östlichen Stadtrand nach: in Lichtenberg um minus 9,6 Prozent auf 2.734 Euro und in Marzahn-Hellersdorf um minus 8,4 Prozent auf 2.633 Euro. Ein leichtes Plus



3,6

Fertiggestellte WE
in MFH je 1.000 Ein-
wohner 2023



87

Preissteigerung
(Median) für ETW
seit 2015 in %



2,9

Portfolio-
Transaktionsvolumen
2024 in Mrd. €

verzeichnen lediglich vier Bezirke: Tempelhof-Schöneberg (um 2,2 Prozent auf 3.182 Euro), Mitte (um 1,9 Prozent auf 3.381 Euro), Spandau (um 1 Prozent auf 2.556 Euro) sowie Treptow-Köpenick (um 0,5 Prozent auf 2.941 Euro).

Preise für Mehrfamilienhäuser steigen nur in zwei Bezirken

Wie schon im Jahr davor, sind die Angebotspreise für Mehrfamilienhäuser auch von 2023 auf 2024 gesunken, allerdings deutlich weniger stark. Von 2022 auf 2023 ging es um 11,7 Prozent abwärts, im Jahr darauf um 4,4 Prozent. Der Median über alle Bezirke hinweg beläuft sich auf 3.041 Euro pro Quadratmeter. Die Preisspanne im mittleren Marktsegment erstreckt sich von 1.921 bis 6.118 Euro pro Quadratmeter. Am stärksten gaben die Angebotspreise in Spandau nach, das mit einem Minus von 13,5 Prozent auf 2.402 Euro pro Quadratmeter auch bei den absoluten Preisen das Schlusslicht ist. Es folgen Friedrichshain-Kreuzberg (minus 12,5 Prozent auf 3.071 Euro) und Marzahn-Hellersdorf (minus 10,9 Prozent auf 2.904 Euro). Deutlich steigende Angebotspreise zeigen sich lediglich in Steglitz-Zehlendorf (um 7,4 Prozent auf 3.682 Euro) und Lichtenberg (um 6,6 Prozent auf 3.146 Euro). Die höchsten Preise werden mit durchschnittlich 3.906 Euro in Charlottenburg-Wilmersdorf aufgerufen (minus 5,4 Prozent). 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.

Berliner Immobilienmarkt nimmt wieder Fahrt auf

Nach vorläufigen Auswertungen des Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin ist der Geldumsatz am Berliner Grundstücksmarkt im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 19 Prozent gestiegen, nachdem das Jahr 2023 einen Tiefpunkt markierte. Dabei verzeichneten nahezu alle Teilmärkte wieder Umsatzanstiege, das Niveau von 2021 konnte jedoch noch nicht wieder erreicht werden. Im Segment der Wohn- und Geschäftshäuser gab es mit einem Plus von 48 Prozent den größten Anstieg. Hier wurden 677 Kauffälle verzeichnet, davon entfielen mit 393 rund 58 Prozent auf reine Mietwohnhäuser. Im Jahr 2023 waren es derer 362. Auch im Segment der Eigentumswohnungen konnte ein Plus der Kauffälle um 19 Prozent verzeichnet werden, während es bei neu errichteten Eigentumswohnungen im Erstverkauf gar einen etwas stärkeren Anstieg gab. So sind 24 Prozent mehr Eigentumswohnungen im Neubau veräußert worden als noch 2023. Hinsichtlich der Entwicklungen des Preisniveaus beobachteten die Gutachter im Jahr 2024 Rückgänge in allen Teilmärkten, die von minus 3 bis minus 17 Prozent reichen. Den geringsten Rückgang wiesen Eigen-

Fakten

Abgeschwächter Rückgang der Angebotspreise für MFH im Vergleich zum Vorjahr
—
Zwei Bezirke mit positiven Preisentwicklungen
—
Die Dynamik am Wohnimmobilieninvestmentmarkt nimmt wieder zu

Ausgewählte Wohnportfolio-Transaktionen in Berlin 2024 / Q1 2025

Käufer	Verkäufer	Anzahl der Wohnungen, ca.	Kaufpreis in Mio. €, ca.
HOWOGE / berlinovo	Vonovia SE	4.500	700
HOWOGE	Laborgh/Kondor Wessels Holding	1.700	vertraulich
MEAG MUNICH ERGO	TREI Real Estate	540	300
GreyStar	Bauwens Development	760	vertraulich
CAISSE DES DEPOTS	COVIVIO	770	135
WBM	Cosimo Investment Group	440	130
WBM	Kondor Wessels Holding	290	106
STADT UND LAND	Kondor Wessels Holding	310	85
Partners Group AG	PHOENIX SPREE	370	vertraulich
Empira AG	vertraulich (Family Office)	370	vertraulich
WBM	QUARTERBACK Immobilien AG	170	53
Tishman Speyer Properties	Ten Brinke Group B.V.	130	50
WBM	Kondor Wessels Holding	140	48
HOWOGE	Bonava Deutschland GmbH	190	45
DEGEWO	Ten Brinke Group B.V.	120	41

Transaktionen in fett: Projekte/Forward Deals Quelle: CBRE (Kaufpreise teilweise geschätzt; für die Richtigkeit der Angaben übernehmen wir keine Gewähr)

tumswohnungen auf, sowohl über alle Segmente hinweg als auch bei den Erstverkäufen von Neubauwohnungen sanken die mittleren Kaufpreise um nur 3 Prozent. Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser verzeichneten in diesem Zeitraum ein mittleres Preisniveau, das 7 Prozent unter dem des Vorjahres lag. Reine Mietwohnhäuser zeigten hierbei eine stärker negative Entwicklung (minus 11 Prozent). Am stärksten zurückgegangen ist der durchschnittliche Kaufpreis für seit 2021 neu errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser (minus 17 Prozent), dem jedoch eine verhältnismäßig geringe Anzahl an Kauffällen zugrunde liegt.

Kräftiger Aufwind am Wohnimmobilien-Investmentmarkt

Nach Recherchen von CBRE wurden im Jahr 2024 in Berlin Portfoliotransaktionen (jeweils ab 50 Wohneinheiten) mit einem Volumen von etwa 2,9 Milliarden Euro gehandelt. Gegenüber dem verhaltenen Vorjahr mit rund 1,8 Mrd. Euro ist dies ein deutlicher Anstieg um über 50 Prozent, wenn auch weiterhin deutlich unter dem 10-jährigen Durchschnitt von rund 5,5 Milliarden Euro.

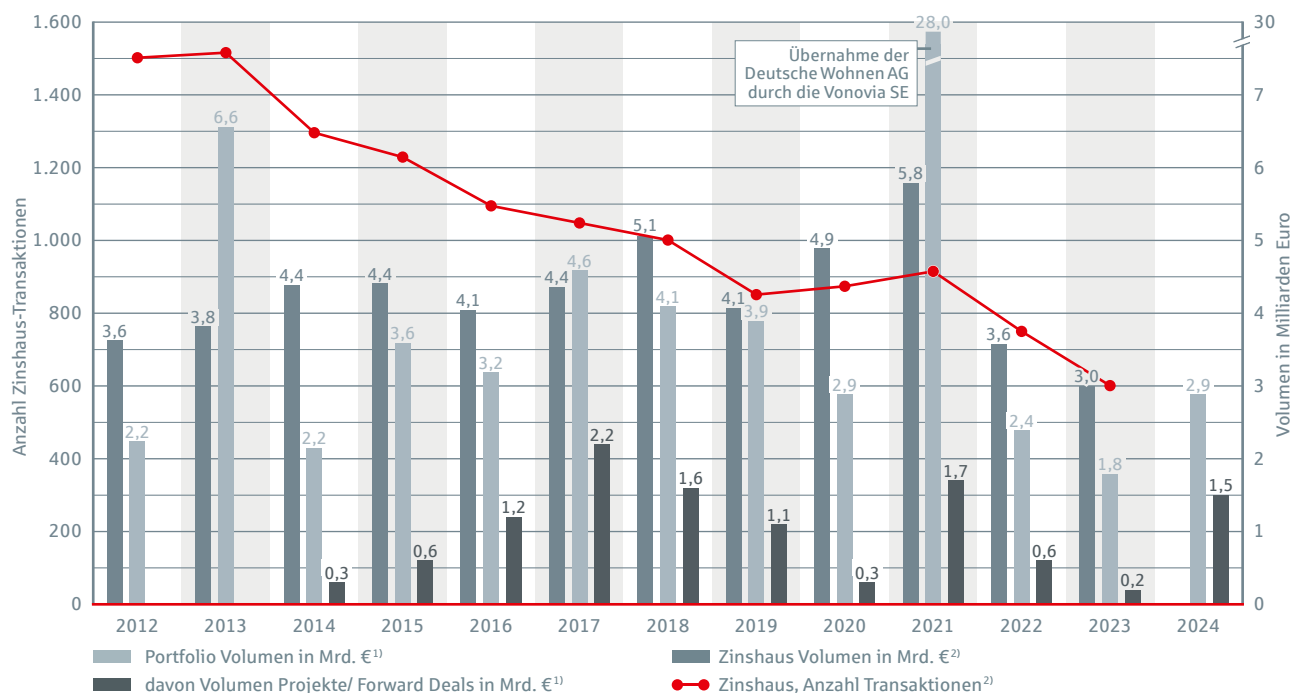
Mehr als die Hälfte des Transaktionsvolumens, rund 1,5 Milliarden Euro, wurde mit Projektentwicklungen (Forward Deals und Forward Funding), teilweise von großen Quartiersentwicklungen mit öffentlich geförderten Wohnungen, umgesetzt. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zeichneten dabei für rund 80 Prozent des Transaktionsumsatzes verantwortlich und

stützten damit in erheblichem Maße das private und institutionelle Projektentwicklergeschäft.

Deutschlandweit waren 2024 bei Transaktionen mit Bestandsimmobilien Abschlüsse von sogenannten „High Yielding Portfolien“ der Haupttrend. Die überwiegend aus den 1950er bis 1970er-Jahren stammenden Objekte mit unterdurchschnittlichen energetischen Zuständen in wirtschaftlich schwächeren Städten wurden mit dem Ziel erworben, nach einem günstigen Einkauf gegebenenfalls eine „Manage to ESG“ Strategie umzusetzen. Nach Volumen waren dies rund 40 Prozent, nach Anzahl der Wohneinheiten rund 60 Prozent aller Transaktionen. Berlin spielte dabei jedoch nur eine sehr geringe Rolle.

Im ersten Quartal 2025 deuten die knapp zehn größeren Transaktionen in Berlin auf eine Fortführung des beschriebenen Trends hin. Es ist jedoch nur eine Frage der Zeit, bis die institutionellen Investoren, insbesondere aus dem Ausland, vor dem Hintergrund der anhaltenden globalen politischen Krisensituation und der damit verbundenen unstillen Zinsentwicklung sowie der unsicheren wirtschaftlichen Perspektiven den bereits gesetzten Fokus auf die krisensichere und ertragsstarke Immobilien-Assetklasse Wohnen durch Transaktionen auch realisieren. Core- und Core-Plus-Bestände werden dabei in 2025 wieder eine größere Rolle spielen. ■

Transaktionsvolumen Mehrfamilienhäuser in Berlin



Makro-Trends und neue Impulse in der Stadtentwicklung

Stadtentwicklung neu denken. Unsere Fragen an Thomas Sevcik, Strategie-Thinktank arthesia.

Lieber Herr Sevcik, was sind für Sie aktuell die globalen, langfristigen Trends für Stadtentwicklung und Städtebau?

Das ist zum einen die Urbanisierung der Zwischenstadt; d.h. die Stadtwerdung der Außenquartiere und Vorstädte westlicher Städte (in Asien und Afrika ist die Urbanisierung größtenteils eine andere). Hier sehen wir vor allem die Entwicklung von städtischen Quartieren und urbanen Ensembles auf vormalig schwierigen, komplexen Arealen oder gleich auf der grünen Wiese. Ich nenne diese Formen „Urbanotone“ (in Anlehnung an den Begriff des „Architektons“ in der bildenden Kunst). In einigen Ländern wie z. B. in den USA, der Schweiz, den Niederlanden, Frankreich (aber leider weniger in Deutschland) hat man nun gelernt, sozusagen „künstlich“ urbane Situationen und Momente zu schaffen. Der zweite Trend ist eine nun langsam sichtbare Wiederkehr der Segregation – und zwar auf vielfältigste Weise. In den USA beispielsweise, indem sich immer mehr Menschen in gleiche politische Nachbarschaften begeben. In Deutschland oder der Schweiz wiederum möchten links-progressive Kreise oft entgegen ihrer plakatierten Toleranz und Multikulturalität vermehrt in ihren „Soho“-Quartieren und -Stadtteilen unter sich bleiben und z. B. gutverdienende Expats oder andere sozio-ökonomische Gruppen verdrängen. Man möchte also nun vermehrt unter sich bleiben und unterminiert dadurch die eigentliche Idee der Stadt. Das geht dann hin bis zu „Privaten Städten“ oder Spezialzonen. Wir werden in naher Zukunft viel mehr solche Beispiele und Lösungen sehen – auch in Deutschland.

Die Charta von Athen hat sich überlebt. Wie muss das Verhältnis der einzelnen Funktionen einer Stadt, also Wohnen, Versorgung, Arbeit, etc. neu gedacht werden?

Absolut. Die Idee der strikten Funktionstrennung ist nun absurd geworden. Leider wird dies in der Bauzonentypologie immer noch nicht reflektiert – obwohl man in Deutschland mit dem neuen Zonentypus „Urbanes Gebiet“ einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung gemacht hat. Wohnungsknappheit ist auch Folge von veraltetem Zoning. Mehr Freiheiten und Experimente sind dringend nötig. Urbane Produktion ist heutzutage weitgehend immissionsfrei. Wohnen

reicht von dem Wunsch nach Ruhe bis hin zu Co-Living mit Wunsch nach Nonstop-Action. Neben „Urbanen Gebieten“ braucht es als nächstes so etwas wie „White Zones“ (gibt es bereits in Singapur), wo ganz viel möglich ist.

Wie sehen Sie das Verhältnis zwischen öffentlichen und privaten Räumen in der Stadt?

Das ist in den Städten Europas völlig in Ordnung. Nach 20 oder mehr Jahren mit Fokus auf das Schaffen von öffentlichen Räumen ist das Verhältnis in Ordnung – es braucht keine weiteren Maßnahmen wie etwa „Superblocks“ a la Barcelona (kontraproduktiv, da gentrifizierend) oder kommerzfreie Räume (wir leben in der Marktwirtschaft – es gibt nichts kostenlos).

Sind privatwirtschaftlich organisierte „Private Städte“ gleichzusetzen mit den bekannten „Gated Communities“ z. B. in den USA? Wäre so etwas in Deutschland denkbar?

Ich habe ja die „Privaten Städte“ bereits als Teil eines größeren Trends erwähnt. Nein, „Private Städte“ sind keine „Gated Communities“. Sie sind privat organisierte und gemanagte Städte, die prinzipiell offen für Alle sind. Es geht um weniger Regulierungen und effiziente Verwaltung. Selbstverständlich werden diese „Privaten Städte“ in Deutschland aufkommen – da sie quasi bereits vor über 800 Jahren in Form der Hansestädte auf deutschem Boden existierten. Wieso sollen Private nicht Städte managen können, wenn sie Flughäfen, Hotels, Bahnlinien oder Mobilfunknetze managen können. „Gated Communities“ werden andererseits auch vermehrt kommen – sind aber eher Antworten auf ein dystopisches Lesen der Welt: Absichern und Abschotten gegenüber anderen. Das ist banal und langweilig – aber wird im Trend der Segregation auch in Deutschland vermutlich zunehmen.

Wie wichtig ist die soziale Mischung? Ist das zur Verfügung stellen von preisgedämpftem Wohnraum ausschließlich eine staatliche/kommunale Aufgabe?

Die soziale Mischung ist in Städten (ob nun privat oder traditionell öffentlich) sehr wichtig und ein Erfolgsrezept aller guter Städte. Doch soziale Mischung heißt eben nicht Anspruch auf eine



Thomas Sevcik ist Mitgründer des Strategie-Thinktanks arthesia. Er gilt als einer der Masterminds des Projektes „Autostadt“ in Wolfsburg; hat die Idee, Strategie und Inhalt des Airport City-Großprojektes „The Circle“ am Flughafen Zürich sowie die Idee „Lab-Campus“ für den Flughafen München mitentwickelt und letztes Jahr unter anderem eine Strategie für die zukünftige Entwicklung des Limmattals („Limmattalstadt“) erarbeitet. Weitere Projekte weltweit umfassen Positionierungsstrategien für Städte und Regionen; die Grundideen für große Spezialzonen, Privatstädte und urbane Distrikte. Thomas Sevcik studierte Architektur an der TU Berlin und ist weltweit vernetzter Autor, Panelist und Kommentator.

Wohnung in Berlin-Kreuzberg oder München-Schwabing, nur weil man einer bestimmten sozio-kulturellen Gruppe angehört. Hier wird viel Unlauterkeit betrieben. Zum günstigen Wohnraum: Studien um Studien aus vielen Städten zeigen immer wieder, dass man einfach mitelpreisige, von Privaten gebaute Wohnungen produzieren muss – weil die „Verpfropfung“ das größte Problem ist. Denn viele könnten sich und würden eine (leicht) bessere Wohnung nehmen und dann die sowieso günstigen Wohnungen freimachen, weil sie im Moment zu günstig wohnen. Auch in Deutschland bezahlen viele nicht die 30% des Einkommens für Wohnen – und dass in Städten, wo sie viele öffentliche Güter kosten-

Was kann die Stadtplanung in Berlin hinsichtlich der polyzentrischen Stadt von Zürich, Paris oder London lernen?

Berlin ist ja historisch gewachsene Polyzentrik! Doch Berlin hat den letzten Schritt der polyzentrischen Entwicklung, nämlich die Entwicklung der Mobilitätshubs an den ÖPNV-Knoten nicht mitgemacht. Strategien wie London-Stratford, Zürich-Altstetten oder die im Bau befindlichen Grand Paris-Mobilitätsurbanotone sind hier die Vorbilder. In Berlin-Ostkreuz steigen täglich hunderttausende um – das Maximum an Wertschöpfung ist sozusagen ein Sandwich von LeCrog. In Hongkong, Zürich, London, Paris oder Holland wäre dies schon längst mehrfach mit einer

„Berlin hat den letzten Schritt der polyzentrischen Entwicklung nicht mitgemacht.“

los bekommen. Wer in der Stadt an einer interessanten Adresse wohnen möchte, muss halt 40% fürs Wohnen ausgeben und dafür aufs Auto oder einen zweiten Urlaub im Jahr verzichten. Das nennt man Marktwirtschaft.

Die Uniformität der Städte zeigt sich in vielen Städten u. a. in den Einkaufsstraßen im Zentrum. Womit kann eine Stadt sich international abheben?

In der Tat haben nun viele Städte die gleichen Rezepte angewendet und das Resultat ist irgendwie eine gewisse „Sameness“. Städte mit großen Universitäten sind sicher im Vorteil, hier eher Lokalkolorit und Einzigartigkeiten zu schaffen. Auch gibt es in Deutschland viele interessante „Secondary Cities“, also relativ große Städte, die noch ihren eigenen Charakter haben – ich denke da an Bremen, Duisburg, Essen, Leipzig oder Wuppertal.

Was braucht es, um eine Stadt resilient gegenüber Veränderungen hinsichtlich der Soziodemographie (Alterung, Wanderungsbewegungen) und dem Klimawandel zu gestalten?

Bei der Demografie sind das große Herausforderung, weil ja fast alle Länder gleichzeitig alt werden. Es nützt also immer weniger, z.B. attraktiv für ausländische Studentinnen oder Talente zu sein – weil es eben auch immer weniger solche gibt. Es kann also durchaus sein, dass Städte veraltern, während junge Familien wieder vermehrt (siehe Segregation!) in urbanisierte Areale oder Situationen weiter draußen ziehen; nicht zuletzt wegen guter Schulen oder guter Lebensqualität. Die Belegung von Kernstädten geschieht dann eher über Touristen – so wie das schon in vielen eher südeuropäischen Städten der Fall ist.

vertikalen Stadt überbaut. Berlin hinkt auch bei der Idee von funktionalen Korridoren hinterher – deswegen habe ich ja in Zusammenarbeit mit Partnern wie Realace die Idee des Südost-Boomkorridors namens NEOCITY entwickelt. Berlin als Stadt von Knotenpunkten und Korridoren – und nicht nur von einer großen Anzahl von Bezirksämtern.

Gibt es noch weitere erwähnenswerte Themen zur städtebaulichen Entwicklung?

Wie eben erwähnt: Vertikale Stadt (vertikaler Funktionsmix). Dann Mobilität als Entwicklungstreiber statt als ewiger Nachzügler (also einmal auch eine Stadtbahn ins Nichts bauen und an den Stationen dann später entwickeln). Und nicht zuletzt die intelligente, indirekte Urbanisierung von funktionalen ländlichen Räumen, um wirtschaftliche Entwicklung auch dort zu ermöglichen und Abwanderung zu verhindern; also eine Art unsichtbare Stadt aber mit städtischen Funktionen und Qualitäten mitten im ländlichen Raum.

Lieber Herr Sevcik, recht herzlichen Dank für Ihre Ausführungen, die Stadt neu zu denken. ■



Berlin im Kontext globaler Metropolen

Die Millionenstädte der Welt zeigen manche Gemeinsamkeiten, aber vor allem viele Unterschiede. Eine Einordnung Berlins mit Blick auf soziodemografische Merkmale sowie den Immobilienmarkt.

Einleitung

Der deutliche Anstieg der Mietpreise in Berlin über die vergangenen Jahre wird aufgrund der sozialen Auswirkungen nicht nur im Kontext des Immobilienmarktes, sondern auch gesellschaftlich thematisiert. Fragen, wie etwa nach der Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum oder welche Mietbelastungsquote im Bezug auf das Haushaltseinkommen in einer Großstadt angemessen scheint, laden dazu ein, Berlin im Vergleich zu anderen Metropolen der Welt zu betrachten.

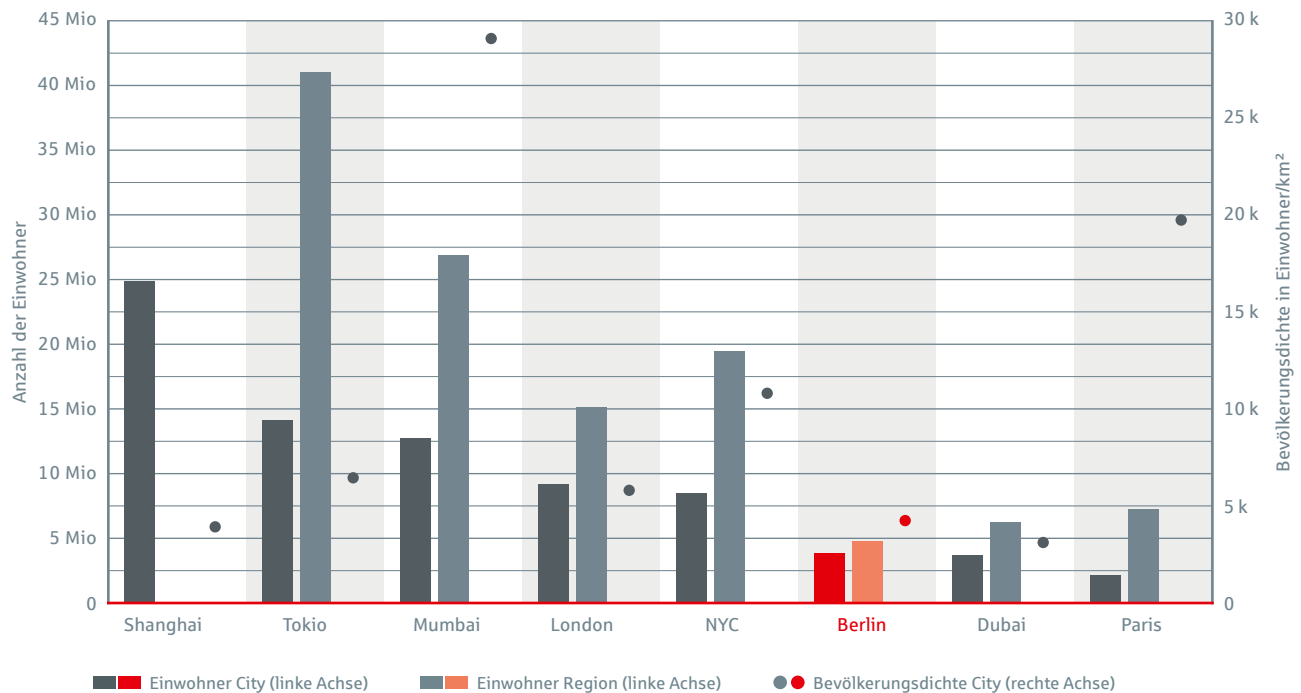
Methode

In den Vergleich einbezogen werden neben Berlin weitere sechs europäische Hauptstädte sowie

sieben globale Metropolen. Für diese wird die Verfügbarkeit von sozioökonomischen Daten (Oxford Economics, statistische Berichte der Länder) sowie relevanten Kennzahlen zum Immobilienmarkt (CBRE Research der verschiedenen Länder, ergänzende Quellen) geprüft.

In den Abbildungen wird neben Berlin jeweils eine Auswahl aus diesen Städten dargestellt. Die Selektion erfolgt basierend auf der Verfügbarkeit von Daten sowie der Datenqualität, insbesondere hinsichtlich der direkten Vergleichbarkeit. Währungen und Flächeneinheiten werden grundsätzlich in Euro und Quadratmeter konvertiert. Detailliertere Anmerkungen zu Methode und Quellen werden zugehörig zu den Grafiken vermerkt.

Anzahl Einwohner und Bevölkerungsdichte



Quelle: Oxford Economics (Berechnung der Einwohnerzahlen 2024 basierend auf den jeweils aktuellen Einwohnerstatistiken der Länder), statistische Ämter der Länder und Regionen, Bearbeitung: CBRE

Berlin gehört hinsichtlich der Bevölkerungszahl zu den größten europäischen Städten. Die genaue Platzierung in den Top 10 variiert, je nachdem, ob die eurasischen Staaten berücksichtigt werden. In der Europäischen Union ist Berlin mit seinen rund 3,9 Millionen Einwohnern seit dem Austritt des Vereinigten Königreichs die größte Stadt. Im weltweiten Vergleich gehört Berlin demgegenüber nur noch knapp zu den 100 größten Städten. Metropolen in Asien, zum Beispiel die Kernstadt Tokio in Japan mit 14,1 Millionen Einwohnern, aber insbesondere auch mehrere chinesische Metropolen, weisen ein Vielfaches der Einwohnerzahl von Berlin auf. Die größte Stadt weltweit ist Shanghai mit 24,8 Millionen Einwohnern.

Neben der Einwohnerzahl der Städte innerhalb ihrer Grenzen werden darüber hinaus die jeweiligen Metropolregionen im Vergleich betrachtet. Der Ballungsraum Berlin umfasst inklusive des Stadtgebietes 4,7 Millionen Einwohner. Andere Millionenstädte der Welt, zum Beispiel New York City, Mumbai und Tokio, umfassen bei Betrachtung der Metropolregion über das eigentliche Stadtgebiet hinaus ein Mehrfaches der Stadtbevölkerung. Der größte Metropolraum weltweit ist Tokio mit insgesamt rund 41 Millionen Einwohnern. In Europa umfasst London als größte Metropolregion rund 15 Millionen Menschen.

Die Stadt Shanghai stellt diesbezüglich einen Sonderfall dar. Zwar weist auch die größte Stadt der Welt über die Stadtgrenzen hinaus dichte, urbane Besiedlung auf, grenzt jedoch direkt an die Städte Suzhou und Jiaxing an, eigenständige

Großstädte mit jeweils mehreren Millionen Einwohnern. Sie sind Teil des Jangtsekiangdeltas, dem größten zusammenhängend urban besiedelten Gebiet der Welt mit geschätzt rund 240 Millionen Einwohnern.

Die Bevölkerungsdichte der Städte hängt nicht nur von der Bebauungsdichte und der daraus resultierenden Anzahl der Einwohner ab, sondern auch von der Definition der Stadtgrenzen und der Fläche der einbezogenen nicht besiedelten Gebiete. Die Bevölkerungsdichte der Stadt Berlin auf der Gesamtfläche von 891 km² beträgt rund 4.110 Einwohner/km². Der am dichtesten besiedelte Bezirk ist Friedrichshain-Kreuzberg mit rund 13.100 Einwohner/km². Die mittlere Bevölkerungsdichte Berlins ist mit der von Shanghai vergleichbar. Die größte Stadt der Welt verfügt etwa über die siebenfache Einwohnerzahl sowie Gesamtfläche. Andere Metropolen der Welt sind deutlich dichter besiedelt, etwa Mumbai mit 29.000 oder Paris mit 20.000 Einwohner/km². Superlative werden bei Betrachtung einzelner Bezirke, oftmals der Stadtkerne erreicht. Manhattan in New York City weist eine Dichte von über 70.000 Einwohner/km² auf und einzelne Stadtteile von Dubai erreichen bei isolierter Betrachtung sogar über 100.000 Einwohner/km².

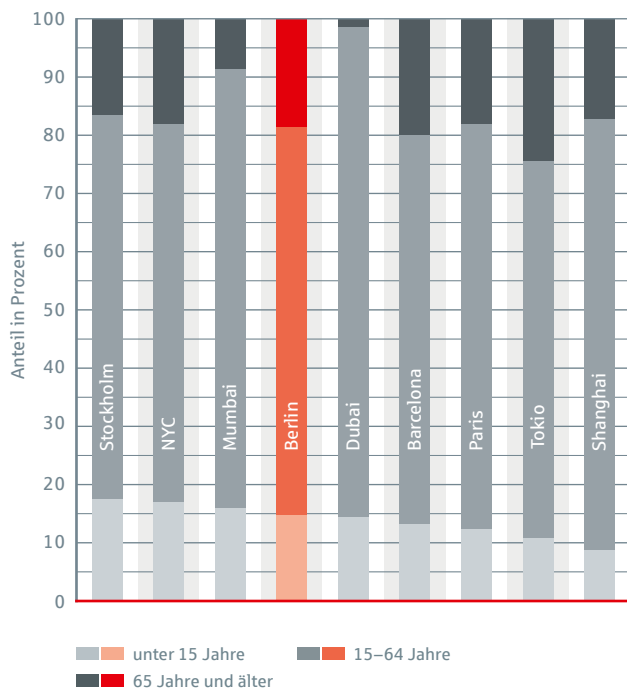
24,8

Millionen Einwohner
in Shanghai

4.110

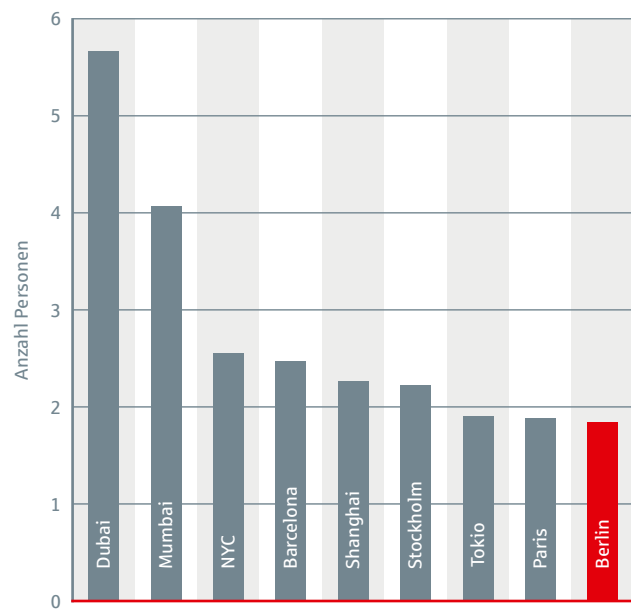
Bevölkerungsdichte
in Berlin in
Einwohner/km²

Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung



Quelle: Oxford Economics (Berechnung der Einwohnerzahlen 2024 basierend auf den jeweils aktuellen Einwohnerstatistiken der Länder), Bearbeitung: CBRE

Durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt



Quelle: Oxford Economics (Berechnung der Anzahl der Haushalte 2024 und Prognose basierend auf den jeweils aktuellen Einwohnerstatistiken der Länder), Bearbeitung: CBRE

Vor dem Hintergrund der Herausforderungen des demografischen Wandels ist der Vergleich der Altersstruktur der Städte untereinander spannend. Von Berlin ist bekannt, dass es im innerdeutschen Vergleich eine junge Stadt ist. Das Durchschnittsalter in Berlin beträgt 43 Jahre, zum Vergleich liegt es im Bundesland Brandenburg bei 47 Jahren und für Deutschland insgesamt bei 45 Jahren. New York City unterscheidet sich zum Beispiel in der anteiligen Zusammensetzung der drei betrachteten Altersgruppen nicht wesentlich von Berlin. Der Anteil der unter 15-Jährigen ist in New York City mit 17 Prozent etwas höher als in Berlin mit 15 Prozent. Die beiden europäischen Städte Barcelona und Paris zeigen ebenfalls ein ähnliches Bild zu Berlin, wobei in diesen beiden Städten der Anteil unter 15-Jähriger etwas niedriger ausfällt.

Demgegenüber zeigen Mumbai oder Dubai eine sich von Berlin deutlich unterscheidende Altersstruktur. Der Anteil der Menschen im Alter von 65 Jahren und älter liegt in Mumbai bei 8 Prozent und in Dubai bei sogar nur 1 Prozent und ist somit im Vergleich zu Berlin (19 Prozent) signifikant niedriger. Diese deutlichen Unterschiede sind unter anderem auf die unterschiedliche Lebenserwartung zurückzuführen, die in Indien niedriger ist als in Deutschland. Im Fall von Dubai dürfte insbesondere die kurze Geschichte der Stadt eine Begründung darstellen. Darüber hinaus begünstigt das rapide Wachstum der Stadt, deren Bevölkerung sich 2010 zu 2024 etwa verdoppelt hat, eine Unterrepräsentation der älteren Menschen,

da eher die Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter in die Stadt zieht. Im Kontrast dazu zeigt Tokio mit einem niedrigeren Anteil unter 15-Jähriger (11 Prozent) und gleichzeitig einer ausgeprägten Stärke der Altersgruppe ab 65 Jahren (24 Prozent) im Vergleich zu Berlin einen noch deutlicher ausgeprägten demografischen Wandel. Shanghai weist den niedrigsten Anteil der unter 15-Jährigen im dargestellten Vergleich auf, hat jedoch einen bislang noch weniger stark ausgeprägten Anteil der Altersgruppe 65 Jahre und älter.

Die Bevölkerungsstruktur unterscheidet sich darüber hinaus auch in der Anzahl der Personen, die in einem Haushalt zusammenleben. Hier spielen gesellschaftliche und kulturelle Faktoren eine Rolle, etwa was das Zusammenleben der Generationen oder die Zahl der Kinder betrifft. Zum anderen sind auch die Verfügbarkeit sowie die Kosten von Wohnraum von Bedeutung. Im Vergleich der Metropolen fallen Dubai und Mumbai mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 5,7 bzw. 4,1 Personen am oberen Ende der Skala auf. Berlin liegt demgegenüber auf dem letzten Platz der ausgewählten Städte mit lediglich 1,8 Personen pro Haushalt in der Stadt.

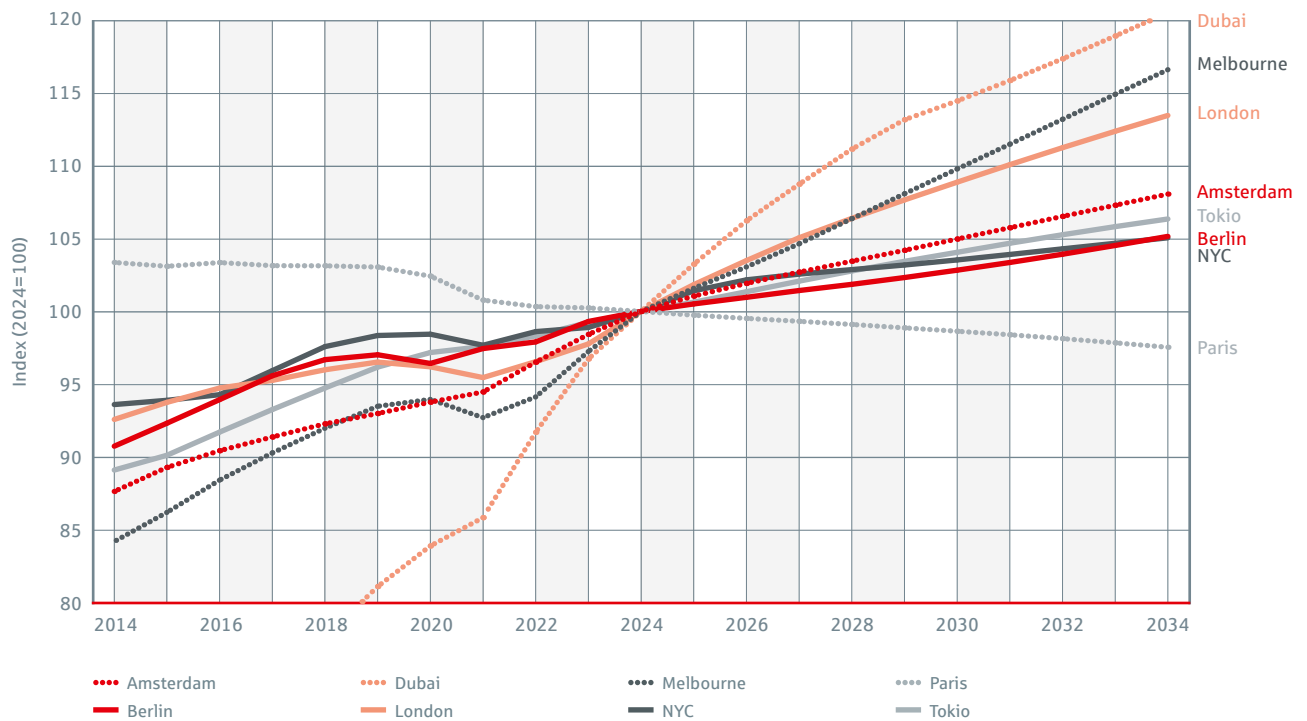
9

Anteil der unter 15-Jährigen in Shanghai in %

1,8

Personen pro Haushalt in Berlin und damit die niedrigste Quote

Entwicklung der Anzahl der Haushalte



Quelle: Oxford Economics (Berechnung der Anzahl der Haushalte 2024 und Prognose basierend auf den jeweils aktuellen Einwohnerstatistiken der Länder), Bearbeitung: CBRE



Die Analyse der Anzahl der Haushalte betrachtet die Historie seit dem Jahr 2014 sowie die Prognose bis 2034. Die Darstellung ist auf das Jahr 2024 indexiert, sodass die Werte der vorigen und zukünftigen Jahre in einem prozentualen Verhältnis zur Anzahl der Haushalte der Städte 2024 stehen. Dubai, vorab bereits als historisch sehr junge Stadt benannt, fällt durch ein rapides Wachstum seit 2014 auf, das in der Prognose auch für die Zukunft stark fortgeschrieben wird. Die Entwicklung der Haushalte Berlins zeigt – neben einem leichten Rückgang im Jahr 2020 – ein kontinuierliches Wachstum. Die Anzahl betrug 2014 noch nur 91 Prozent der aktuellen Haushaltsanzahl in der Stadt. Für 2034 ist ein Anstieg auf 105 Prozent in Bezug auf 2024 prognostiziert. Diese relative Entwicklung ist gut vergleichbar mit der Stadt New York. Amsterdam verzeichnete in der Vergangenheit ein stärkeres Wachstum, die Stadt verfügte 2014 noch über nur 88 Prozent der heutigen Haushaltsanzahl. Auch für die Fortschreibung wird ein etwas stärkeres Wachstum als für Berlin prognostiziert. Ein anderes Bild lässt Paris erkennen. Die vergangenen zehn Jahre zeigen einen Rückgang der Haushalte von ursprünglich 103 Prozent des aktuellen Standes. Auch die Prognose schreibt diesen Trend fort, sodass Paris bis 2034 der Erwartung nach rund 2,5 Prozent der Haushalte verlieren wird. Als Gründe sind der Rückgang der Geburtenrate, der Mangel an Wohnraum sowie der Rückgang der Zahl der Zuzüge zu benennen.

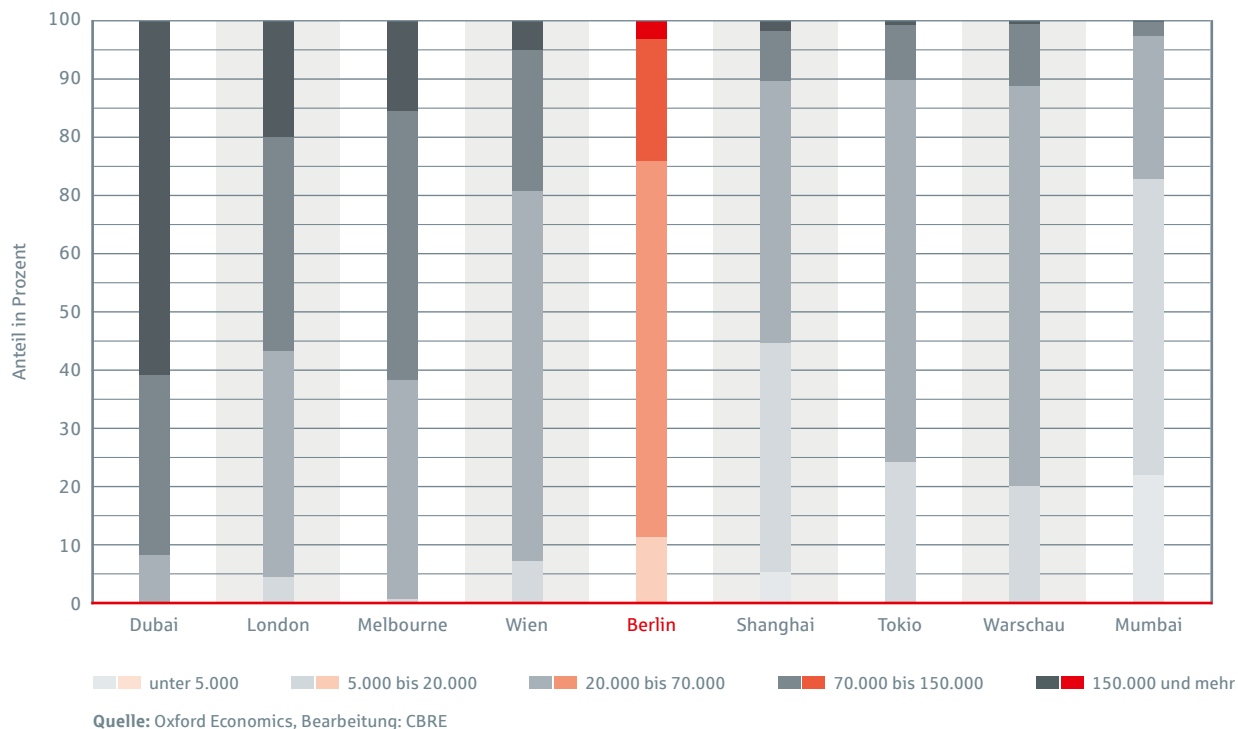
59

Haushalte in Dubai
2014 im Vergleich
zu 2024 in %

97,5

Haushalte in Paris
2034 im Vergleich
zu 2024 in %

Anteil der Haushalte nach Einkommensgruppen (€/€)



Die soziodemografischen Unterschiede der Metropolen werden anhand eines Vergleichs der Stärke verschiedener Einkommensgruppen deutlich. Die Daten zur Häufigkeit der Einkommen lagen in US-Dollar sowie in Euro vor und wurden ohne Konversion direkt zueinander verglichen. Der Referenzkurs der EZB zum Jahresende 2024, bei dem ein Euro dem Wert von rund 1,04 US-Dollar entspricht, stellt im Rahmen dieser Analyse eine vernachlässigbare Ungenauigkeit dar.

Die verfügbaren Haushaltseinkommen in Berlin zeigen eine stark ausgeprägte mittlere Einkommensgruppe. 64 Prozent der Haushalte in Berlin stehen im Jahr zwischen 20.000 und 70.000 Euro zur Verfügung. In den beiden EU-Städten Wien und Warschau ist dies ähnlich, allerdings ist der Anteil der Einkommensgruppen oberhalb von 70.000 Euro in Wien höher und in Warschau niedriger als in Berlin. London zeigt deutlichere Unterschiede, dort ist die Einkommensgruppe zwischen 70.000 und 150.000 Euro mit 37 Prozent der Haushalte nahezu gleich stark wie die mittlere Einkommensgruppe (39 Prozent). Spitzenreiter beim Anteil der Hochverdiener ist Dubai mit über der Hälfte der Haushalte in der Stadt (61 Prozent) mit verfügbarem Einkommen von 150.000 US-Dollar und mehr.

Auf der anderen Seite zeigen die Städte Shanghai und Mumbai einen höheren Anteil der niedrigeren Einkommensgruppen. In Shanghai beträgt das verfügbare Einkommen von etwas weniger als der Hälfte der Haushalte unter 20.000 US-Dollar, 39 Prozent in der Einkommensgruppe

5.000 bis 20.000 US-Dollar und 5 Prozent unter 5.000 Dollar. Beide Gruppen sind in Mumbai noch stärker ausgeprägt, dort befindet sich nur ein Viertel der Haushalte in der mittleren Einkommensgruppe. Zu berücksichtigen bleibt das unterschiedliche Preisniveau der Metropolen für Wohnkosten, Lebensmittel und Konsumgüter.

64

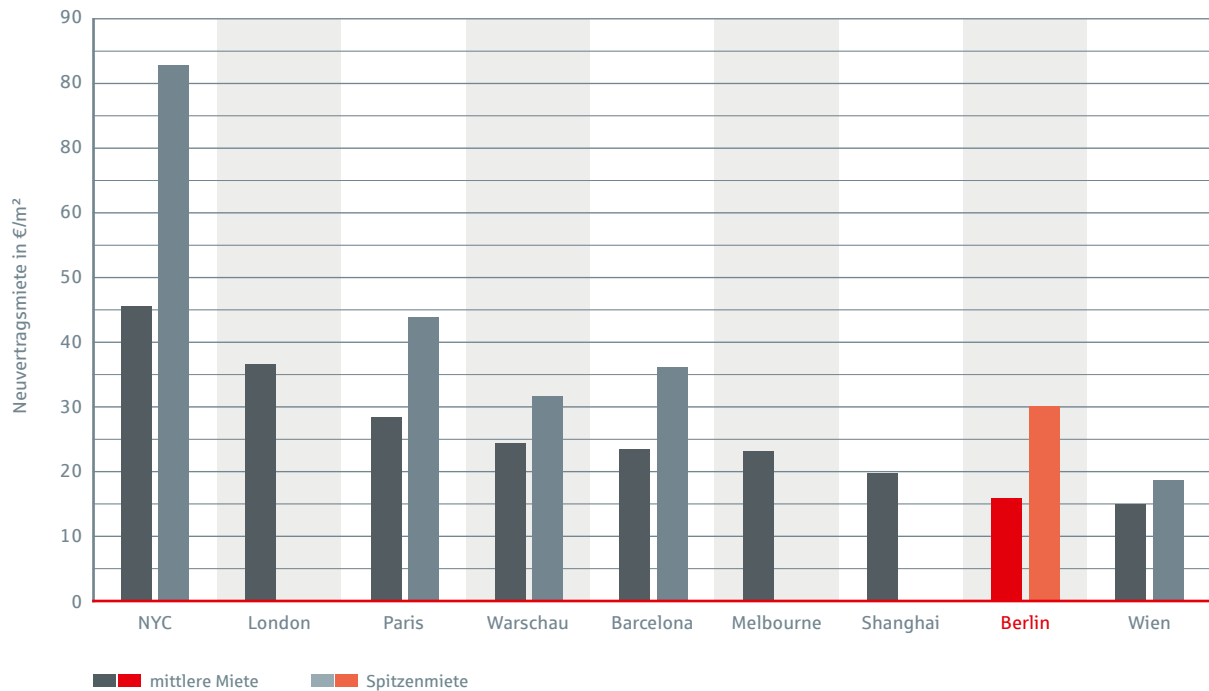
Haushalte in Berlin in der Einkommensgruppe 20.000 bis 70.000 Euro in %

61

Haushalte in Dubai mit Einkommen von 150.000 US-Dollar und mehr in %



Neuvertragsmiete im Durchschnitt und in der Spitze



Quelle: CBRE (ggf. Umrechnung aus Landeswährung nach Referenzkurs zum 31.12.2024), Bearbeitung: CBRE



Zum Mietniveau der Metropolen werden der Mittelwert der Neuvertragsmieten sowie die Spitzenmieten (95. Perzentil der Mietpreise) der Städte für das Jahr 2024 gegenübergestellt. Nicht für alle Städte lag die Spitzenmiete in einem Format vor, das in den Vergleich eingebracht werden konnte. Die mittlere Miete in Berlin liegt mit rund 16 €/m² niedriger als in meisten anderen Metropolen. Lediglich Wien ist etwas günstiger mit im Mittel 15 €/m² und zeigt insbesondere auch eine niedrigere Spitzenmiete als Berlin. Gründe sind eine umfassendere Regulierung der Mietpreise in Wien sowie die Tatsache, dass die Stadt über einen hohen Anteil an kommunalem Wohnungsbestand verfügt und diesen weiter stark ausbaut. In Shanghai liegt der mittlere Mietpreis bei umgerechnet rund 20 €/m², wobei sich darüber hinaus, wie in anderen Metropolen auch, eine lage- und qualitätsabhängige Spannweite der Preise beobachten lässt. Barcelona und Warschau zeigen im Vergleich zu Berlin höhere mittlere Mieten sowie leicht höhere Spitzenmieten. Paris, als weitere Stadt in der EU, zeigt ein noch höheres Preisniveau mit einer durchschnittlichen Neuvertragsmiete von 28 €/m² sowie einer Spitzenmiete von 44 €/m². Die teuerste Stadt in Europa ist London mit einem mittleren Mietniveau von 37 €/m². Weltweit am teuersten ist es für Mieter in New York City mit 46 €/m² im Mittel sowie einer Spitzenmiete von sogar 83 €/m². Innerhalb Deutschlands ist München mit rund 22 €/m² Durchschnitts- und 32 €/m² Spitzenmiete die teuerste Großstadt.

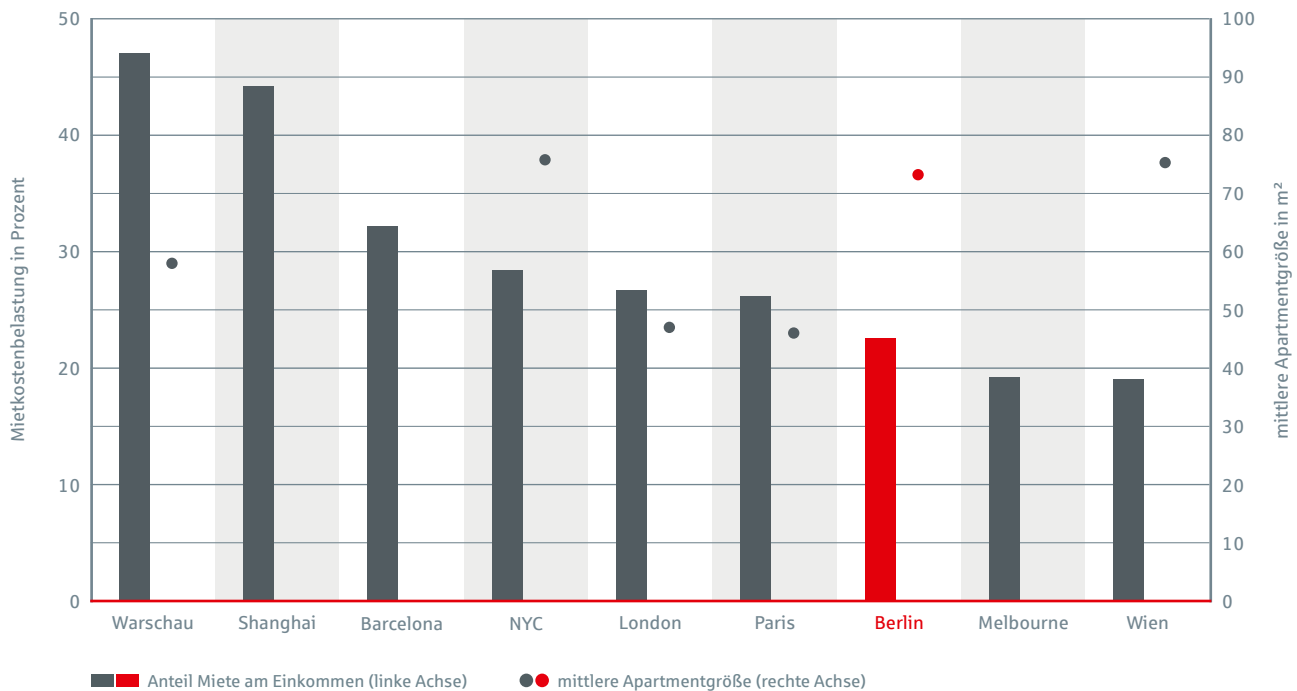
15

Mittlere Neuvertragsmiete in Wien in €/m²

46

Mittlere Neuvertragsmiete in New York City in €/m²

Durchschnittliche Mietkostenbelastung eines Haushalts sowie mittlere Apartmentgröße



Für Shanghai, Barcelona und Melbourne liegt die mittlere Apartmentgröße nicht vor. Quellen: CBRE (ggf. Umrechnung aus Landeswährung nach Referenzkurs zum 31.12.2024), Oxford Economics, statistische Ämter der Länder und Regionen, Bearbeitung: CBRE

Die Faktoren Mietniveau, Wohnungsgröße, Haushaltseinkommen und Haushaltsgröße sind grundsätzlich in einer Spannweite zu beobachten. Die berechnete durchschnittliche Mietkostenbelastung stellt somit einen Richtwert dar, der bei isolierter Betrachtung wenig über die Realität in der jeweiligen Stadt aussagt, aber einen Zugang zum Vergleich der Städte zueinander darstellt. Die Berechnung erfolgte auf Basis der durchschnittlichen Mietpreise sowie verfügbaren Haushaltseinkommen. In allen Fällen wurde zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit eine Wohnungsgröße von 65 m² angenommen. Für die Stadt Berlin bedeuten eine mittlere Kaltmiete von rund 16 €/m² und die angenommene Wohnungsgröße im Ergebnis Kosten von über 12.000 Euro im Jahr. In Relation zum mittleren verfügbaren Haushaltseinkommen von rund 54.000 Euro im Jahr beträgt die durchschnittliche Mietkostenbelastung in Berlin in der Folge rund 23 Prozent. Dies ist eine stärkere Belastung als zum Beispiel in Wien mit einem niedrigeren Mietniveau oder in Melbourne, wo insbesondere das höhere durchschnittlich verfügbare Haushaltseinkommen zu einer im Ergebnis niedrigeren Belastung führt.

In anderen Metropolen fällt die durchschnittliche Mietkostenbelastung zum Teil sogar signifikant höher aus als in Berlin. Paris und London zeigen bei deutlich höheren Mieten, jedoch gleichzeitig auch höheren Haushaltseinkommen, im Ergebnis eine etwas stärkere Mietkostenbelastung (26 bzw. 27 Prozent). Hier ist wiederum die mittlere Apartmentgröße von Relevanz, die

se fällt in Paris mit 46 m² und London mit 47 m² niedriger aus als die Annahme von 65 m², sodass die Mietkostenbelastung in der Realität in beiden Städten weniger stark ist. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass Berlin unter den ausgewählten Metropolen mit 1,8 Personen die niedrigste durchschnittliche Haushaltsgröße hat. In Paris (1,9 Personen) oder in London (2,5 Personen) bedeuten kleinere Apartments zwar eine niedrigere Mietkostenbelastung, aber im Durchschnitt auch eine andere Wohnqualität im Blick auf die verfügbare Fläche pro Person. Eine Analyse der durchschnittlichen Haushaltsgröße in Relation zur mittleren Wohnungsgröße der Städte weist Berlin mit rund 40 m²/Person sogar als Spitzenreiter der ausgewählten Städte aus. An zweiter Stelle beträgt die verfügbare Wohnfläche pro Person in Wien rund 37 m² und in Paris sind es demgegenüber zum Beispiel nur 24 m².

Eine besonders hohe Mietkostenbelastung ist in Shanghai und auch in Warschau zu beobachten. In beiden Städten ist das mittlere verfügbare Haushaltseinkommen niedriger als in Berlin, die durchschnittliche Miete für ein Apartment jedoch teurer. In Warschau ist das mittlere Mietniveau bei Neuverträgen von 2019 zu 2024 um rund 54 Prozent angestiegen, was unter anderem im verstärkten Mangel an Wohnraum durch die Aufnahme vieler ukrainischer Geflüchteter begründet liegt. Dies führt zu einer mittleren Mietkostenbelastung von 47 Prozent in Warschau, etwa doppelt so hoch wie in Berlin. In Shanghai liegt diese Quote bei ebenfalls hohen 44 Prozent.

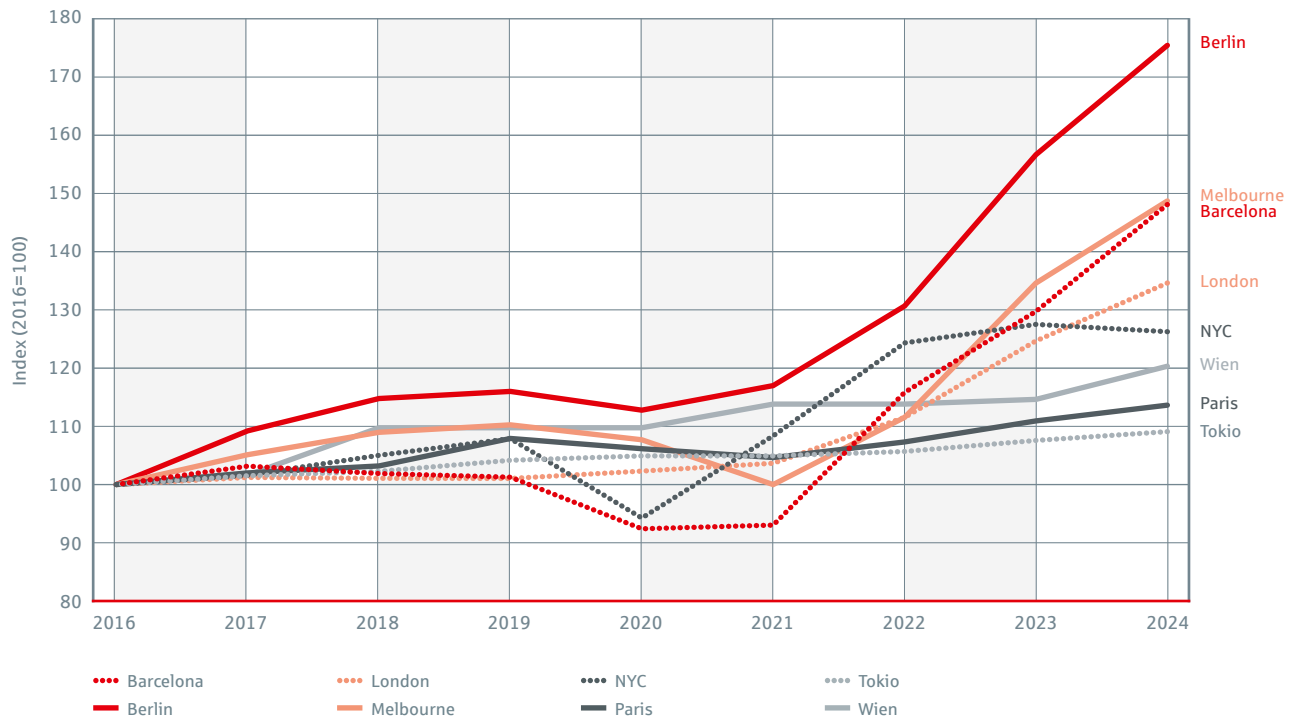
23

Mietkostenbelastung
in Berlin in %

24

Wohnfläche pro Person
in Paris in m²

Entwicklung der durchschnittlichen Neuvertragsmiete



Quellen: CBRE (ggf. Umrechnung aus Landeswährung nach Referenzkurs zum 31.12.2024), Residential Market Index veröffentlicht durch das Residential Index Forum Japan, Bearbeitung: CBRE

In Berlin ist die durchschnittliche Neuvertragsmiete im Betrachtungszeitraum von 2016 bis 2024 im Vergleich zu den anderen Metropolen am stärksten angestiegen, was der Hauptgrund für die deutlichen öffentlichen Diskussionen zum Thema Wohnen ist. Im Verlauf über sechs Jahre stiegen die Mieten bis 2022 auf 131 Prozent des Ausgangsniveaus an. In den vergangenen zwei Jahren stiegen die Mieten in Berlin weiter rapide, sodass die mittlere Neuvertragsmiete 2024 auf 175 Prozent im Vergleich zu 2016 angestiegen ist. Auch andere globale Metropolen lassen einen starken Anstieg der durchschnittlichen Mieten über die vergangenen zwei oder drei Jahre erkennen, etwa Melbourne und auch Barcelona. Demgegenüber zeigen Tokio und Paris ein kontinuierliches, jedoch vergleichsweise moderates Anwachsen der durchschnittlichen Mieten, die 2024 lediglich 109 bzw. 114 Prozent des Ausgangsniveaus 2016 betragen. Ebenfalls auffällig sind New York City und Barcelona, deren Neuvertragsmieten während der COVID-19-Pandemie im Zusammenhang mit Fortzügen aus der Stadt und dem Leerstand von Apartments unter das Niveau von 2016 absanken, jedoch in den nachfolgenden Jahren zügig wieder anstiegen, bedingt auch durch Mietverträge mit zeitlicher Befristung. Im Vergleich zu den anderen Metropolen führten in Berlin ein solider Anstieg der Mieten vor 2020, ein nur leichtes Absinken während der Pandemie-Phase und insbesondere der rapide Anstieg der Mieten ab 2021 in Summe zum höchsten Anstieg der ausgewählten Städte.

Wie in Berlin, sind auch in anderen Metropolen politische Maßnahmen zur Begrenzung der Mietkosten bzw. -steigerungen sowie Förderprogramme für bezahlbaren Wohnraum aktiv. In Barcelona wurden zum Beispiel 2024 Maßnahmen zur Begrenzung der Miethöhe eingeführt. Analog dem Trend zur Möblierung von angebotenen Mietwohnungen in Berlin führte dies in Barcelona zur Verstärkung des Angebots zeitlich befristeter Mietverträge, da diese von den in Katalonien geltenden Regulierungsmaßnahmen ausgenommen waren.



75

Anstieg der mittleren Neuvertragsmiete in Berlin 2024 im Vergleich zu 2016 in %

9

Anstieg der mittleren Neuvertragsmiete in Tokio 2024 im Vergleich zu 2016 in %

Preise für Eigentumswohnungen bzw. Mehrfamilienhäuser sowie Anteil der Eigentümer



Quellen: CBRE (ggf. Umrechnung aus Landeswährung nach Referenzkurs zum 31.12.2024), CityRealty (Immobilienmarkt NYC), Real Estate Economic Institute (Immobilienmarkt Tokio), statistische Ämter der Länder und Regionen, Bearbeitung: CBRE

Im Kontrast zum starken Anstieg liegt die durchschnittliche Neuvertragsmiete in Berlin 2024 unter dem Preisniveau vieler anderer Metropolen. Gleiches gilt für die Kaufpreise von Immobilien. Diese wurden untergliedert in die Preise für Eigentumswohnungen sowie für Mehrfamilienhäuser, wobei nicht für jede Metropole beide Kategorien für eine separate Betrachtung verfügbar waren. In Berlin liegen die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 bei rund 5.700 €/m² sowie für Mehrfamilienhäuser bei rund 3.000 €/m² und somit niedriger als in den übrigen Metropolen des Vergleichs. In Wien sind Eigentumswohnungen 34 Prozent und Mehrfamilienhäuser 73 Prozent teurer als in Berlin. Für Barcelona und Amsterdam konnten lediglich die mittleren Preise für Mehrfamilienhäuser in den Vergleich aufgenommen werden. Mit im Mittel 10.800 bzw. 12.000 €/m² sind diese ein Vielfaches teurer als in Berlin. Ähnliches gilt für Eigentumswohnungen in Tokio oder Paris, die im Vergleich zu Berlin im Durchschnitt nahezu das Doppelte kosten. Spitzenreiter bei den Kaufpreisen ist New York City. Eine Auswertung der Angebots-Kaufpreise im Stadtgebiet (exklusive Staten Island) zeigt im Ergebnis umgerechnet 18.000 €/m² im Durchschnitt für Eigentumswohnungen und 11.400 €/m² für Mehrfamilienhäuser.

Die Darstellung zeigt außerdem, dass Berlin eine Mieter-Stadt ist. Der Anteil der Wohnungseigentümer ist mit rund 16 Prozent in Berlin niedriger als in allen anderen Metropolen des

Vergleichs. Während der Anteil in Wien mit 20 Prozent vergleichbar niedrig ausfällt, liegt er in anderen Metropolen überwiegend im Bereich von 30 bis 40 Prozent. In New York City besitzen rund die Hälfte der Einwohner eine Immobilie. Abhängig ist dies von vielen Faktoren. Neben der Attraktivität des Marktes als Mieter bzw. Käufer spielen unter anderem die Bevölkerungsstruktur, verfügbare Vermögen, kulturelle Faktoren sowie das Angebot eine Rolle. In Berlin stellt die niedrige Kaufkraft einen wichtigen Einfluss dar. Während die Kaufkraft in der Hauptstadt unter dem Bundesdurchschnitt liegt, stehen die Kaufpreise dazu in einem Missverhältnis, sodass der Eigentumserwerb ohne Fördermaßnahmen für einen größeren Teil der Bevölkerung schwer erreichbar ist.

Schluss

Der starke Anstieg der durchschnittlichen Mietpreise in Berlin, insbesondere über die vergangenen drei Jahre, ist auf dem Wohnungsmarkt und für die Stadtbevölkerung direkt spürbar. Auch im globalen Vergleich sticht der rapide Anstieg der Mieten in Berlin deutlich heraus. Gleichwohl zeigt die Betrachtung des aktuellen Preisniveaus der durchschnittlichen Neuvertragsmieten sowie auch der Kaufpreise, dass Wohnen in Berlin im Kontext globaler Metropolen relativ erschwinglich ist. Die mittlere Mietkostenbelastung von 23 Prozent in Berlin ist zwar höher als in vielen anderen Regionen Deutschlands, wird in den internationalen Metropolen jedoch übertroffen. ■

18.000

Kaufpreis für
Eigentumswohnungen
in New York City in €/m²

16

Anteil Wohnungseigen-
tümer in Berlin in %



Tokio als Ideengeber für den Berliner Wohnungsmarkt

Was können wir vom „japanischen Modell“ lernen? Unsere Fragen an Florian Hendrik Liedtke, Berater im Bundesbau bei PD – Berater der öffentlichen Hand.

Lieber Herr Liedtke, Sie beschäftigen sich im Rahmen Ihrer Promotion mit dem Thema Wohnen in Japan. Wie findet ein ausländischer Student oder ausländischer Berufstätiger in Tokio eine Wohnung? Wie eng ist der lokale Wohnungsmarkt?

Tokio ist eine spannende Stadt zum Leben, Arbeiten oder Besuchen. Wohnungen findet man auch in Japan über Online-Plattformen oder Makler, je nach Standort mit stark variierender Verfügbarkeit. Private Miet- bzw. Eigentumswohnungen machen dabei jeweils etwas weniger als die Hälfte des Wohnungsmarktes aus. Kommunalen Wohnungsbau und genossenschaftliches Wohnen spielen eine untergeordnete Rolle. Zu beachten gilt, dass Wohnungsgrößen nach Funktionen beworben werden: „L“ für Living (Wohnbereich), „D“ für Dining (Essbereich) und „K“ für Kitchen (Kochen), ergänzt um die Anzahl der Schlafzimmer (z.B. 1LDK = 1 Schlafzimmer + ein kombinierter Wohn-/Ess-/Kochbereich). Die Größe wird oft in „jō“ (Tatami-Maß) statt Quadratmetern angegeben. Zudem gibt es das „Schlüsselgeld“, eine nicht erstattungsfähige Gebühr an den Vermieter. Erdbbensicherheit spielt ebenfalls eine Rolle: Neubauten sind sicherer, ältere Gebäude oft günstiger.

Was sind die grundsätzlich unterschiedlichen Voraussetzungen für das Thema Wohnen in Japan im Vergleich zu Deutschland?

Tatsächlich verbinden beide Länder zwei zentrale Themen: Der Anspruch an hohe Wohnqualität und der demografische Wandel mit einer alternenden, fragmentierten Gesellschaft und vielen Ein-Personen-Haushalten.

Trotzdem gibt es einige besondere Einschränkungen in Japan: Bauland ist durch die Geographie des Landes als bergiger Inselstaat stark begrenzt. Die Bedrohung durch Erdbeben, Tsunamis und Erdrutsche grenzen Bauland weiter ein. Zugleich ergeben sich daraus spezielle statische Herausforderungen. Es gilt also die Ressource Raum effektiver einzusetzen, was in kleineren Wohnungen resultiert. In Tokio lebt man im Durchschnitt auf 20m² pro Person. Das feuchtwarme Klima stellt daneben im Sommer andere bauklimatische Anforderungen an Wohnungen als in Deutschland.

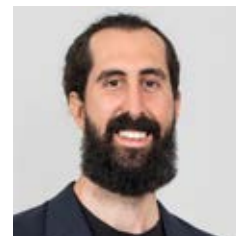
Inwieweit unterscheidet sich der Städtebau zwischen Tokio und Berlin?

Beide Städte haben unterschiedliche räumliche Ausgangspunkte, die zu verschiedenen Planungskulturen führen. Tokio ist anders als Berlin weniger klar gegliedert und folgt nicht dem in Europa üblichen konzentrischen Wachstumsmodell. Das liegt zum einen an Tokios Ursprung als feudale Hauptstadt, in der kleine, verwinkelte Straßen und Grundstücke als bewusster Abwehrmechanismus dienten. Zum anderen wuchs die Stadt während des Wirtschaftswunders der 60er und 70er Jahre schnell und polyzentrisch unter wenig Kontrollmechanismen. Das Ergebnis sind die heute vielerorts charakteristischen, schmalen und verwinkelten Straßen und Blöcke.

Um Nachteile der schnellen Urbanisierung auszugleichen, ist „Land Readjustment“ (Umlegung) ein zentrales Planungsinstrument, bei dem Grundstücke neu zugeschnitten werden, um Straßen zu begradigen, zu erweitern oder öffentliche Plätze zu schaffen. Hier spielt auch eine Rolle, dass Katastrophenresilienz eine stärkere Präsenz in der Planung hat. Denn Parks, Plätze und städtische Infrastruktur sind auch für die Katastrophenreaktion, Notunterkünfte oder als Brandschneisen vorgesehen.

Gibt es in Japan so etwas wie die Charta von Athen oder gab es historisch gesehen aufgrund der Einwohnerdichte schon immer eine stärkere Nutzungsmischung?

Die Charta von Athen (1933) war prägend für die europäische Nachkriegszeit. Sie forderte eine höhere Effizienz und Hygiene westlicher Städte durch die Trennung ihrer wesentlichen Funktionen. Tokio hat in dieser Zeit ganz andere Erfahrungen gemacht: Während des schnellen Nachkriegswachstums blieb wenig Zeit für strikte Zonierungen. Diese städtische Form hat sich durch das Planungsrecht verstetigt, welches generell sehr flexible Zonen vorsieht, die nicht eine bestimmte Nutzung kategorisieren, sondern de facto lediglich ein maximal tolerierbares Level an Lärm oder sonstigen Emissionen bestimmen. Daher ist Wohnungsbau, mit wenigen Ausnahmen wie Industriegebiete, in fast allen Zonen zulässig. Diese Zonierung wird von der OECD als vorbild-



Florian Hendrik Liedtke promovierte über das Wohnen außer Haus in Tokio am Institut für Nachhaltigen Städtebau, TU Braunschweig (Prof. Dr. Vanessa M. Carlow), wo er von 2018–2024 forschte und lehrte. Seit 2025 ist er Berater für Bundesbauprojekte. Er studierte Architektur an der TU Braunschweig und Urbanistik an der TU Berlin. Mehrere Lebensstationen führten ihn nach Japan und Südkorea: Als Austauschschüler bei einer japanischen Familie nahe Tokio, in Auslandssemestern an der Nagoya University und der Seoul National University, als Organisator akademischer Summer Schools zu Tsunami-resilienz sowie im Rahmen regelmäßiger Forschungsaufenthalte zum Wohnen außer Haus.

haftes Werkzeug auch für andere Regionen gewertet, um flexibel auf die sich schnell ändernden sozio-ökonomischen Anforderungen an Städte zu reagieren.

Was beinhaltet Tokios sogenannte transit-orientierte Entwicklung (transit-oriented development)?

Transitorientierte Entwicklung beschreibt die räumlich- funktionale Zentrierung von Stadtteilen um Bahnhöfe, gekoppelt mit einer hohen Dichte und Nutzungsmischung. Ziel ist es, einen gleichberechtigten Zugang vieler Menschen zu

„Die Wohnung muss nicht zwangsläufig der Mittelpunkt des Alltags sein.“

Mobilität und städtischer Infrastruktur zu gewährleisten und so höhere Lebensqualität, Innovation und wirtschaftliche Dynamik zu kreieren. In einem Großteil Tokios wird das erreicht. Wie viele städtebauliche Entwicklungen in der Stadt, war auch dies anfänglich keine geplante Entscheidung. Vielmehr ist es das Ergebnis der vielen privaten Eisenbahngesellschaften, die seit Beginn des 20. Jahrhunderts beachtliche Mengen an Land der Stadt erworben haben und dadurch langfristig in effektive Verkehrsnetze und hoch diversifizierte Akteure der Stadtentwicklung wachsen konnten.

Was ist das „japanische Modell“ beim Thema Wohnen?

Pendeln und transitorientierte Entwicklung ermöglichen eine hohe Mobilität im täglichen Leben. Die Wohnung muss also nicht zwangsläufig Mittelpunkt des Alltags sein. Genau darauf ist Tokio ausgerichtet: Ein breites Angebot an erschwinglichen und rund um die Uhr verfügbaren Dienstleistungen schafft alternative Aufenthaltsorte, die sowohl private Rückzugsräume als auch soziale Treffpunkte bieten.

Diese Orte übernehmen Funktionen, die andernorts typischerweise in der Wohnung stattfinden würden. Kleine Restaurants mit nur einem Tresen funktionieren als Küche und die allgegenwärtigen Convenience Stores dienen als jederzeit zugängliche Vorratskammern. Für mehr Privatsphäre gibt es spezialisierte Räume: Compartment-Restaurants ermöglichen ungestörtes Essen in separaten Kabinen, Karaoke-Studios bieten private Räume für Treffen mit Freunden. Selbst für Paare sind Love Hotels eine gängige Option für gemeinsame Zeit, wenn die eigenen Wohnungen zu klein oder zu weit entfernt sind.

Die erstklassige Qualität der Restaurants und der Entertainment-Faktor der Karaoke Studios wird dabei von den Tokiotern nicht nur als Kompensation von mangelndem Wohnraum empfunden, sondern bietet echten Mehrwert.

Wird das Thema Bezahlbarkeit von Wohnraum in Tokio anders definiert? Haben Sie konkrete Zahlen zu Mieten und Preisen?

Das ist schwierig zu vergleichen, da allein Zentral-Tokio dreimal so groß ist wie Berlin und zudem ein globales Finanzzentrum ist. Hier liegt die Durchschnittsmiete deutlich über 20 €/m², was aber auch ein sehr großes Preisspektrum und kleinere Wohnungen beinhaltet. Außerdem gibt es kaum Kalkulationen, die das Wohnen außer Haus als gelebte Realität einbeziehen.

Letzteres funktioniert trotz hoher Quadratmeterpreise so gut, weil das Wohnen außer Haus sehr günstig ist. Für den Preis eines guten Kaffees kann man bis zu einer Stunde Privatheit und Unterhaltung in Karaoke Boxen und Manga Cafés bekommen oder beliebig lange in den heißen Nachbarschaftsbädern entspannen.

Wäre es aus Ihrer Sicht kulturell möglich, auch in Deutschland klassische Wohnfunktionen in den öffentlichen Raum auszulagern? Was können wir vom „japanischen Modell“ lernen?

Ja, es gibt hier viel zu lernen. Nüchtern betrachtet zeigt Tokio, wie Städte trotz wachsendem Wohnraumangel eine hohe Lebensqualität gewährleisten können: Durch gute, aber kompaktere Wohnungen und die systematische Verlagerung von Wohnfunktionen in den städtischen Raum. Auch in deutschen Großstädten könnte dieser Ansatz sinnvoll sein – nicht als Ersatz für bestehende Wohnungen, sondern als Ergänzung, die urbanes Leben flexibler und vielfältiger macht.

Tatsächlich ist das kulturell in Teilen bereits akzeptiert: Cafés, Restaurants, Spätis oder Co-Working-Spaces übernehmen längst einzelne Wohnfunktionen. Doch während deutsche Großstädte hier stehen bleiben, wurden in Tokio bewusst komplexere Angebote entwickelt. Die entscheidende Frage ist also: Welche wichtigen Wohnbedarfe identifizieren wir für uns in Deutschland und wie kann man diesen in Raum und Funktion außer Haus entsprechen? Es gibt genug Gewerbe-Leerstand, der nicht als Wohnraum taugt. Gleichzeitig sollten wir baurechtliche Rahmenbedingungen nicht als Hindernis sehen, sondern als Chance für eine eigene, lokal geprägte Interpretation dieses Modells.

Eines ist jedoch klar: Dieses Modell funktioniert nur dauerhaft, wenn es erschwinglich ist und dual entwickelt wird. Eine Spekulation auf ein rein hypothetisches Wohnen außer Haus in der Zukunft kann nicht alleinige Legitimation für hochpreisige Kleinstwohnungen in der Gegenwart sein.

Lieber Herr Liedtke, recht herzlichen Dank für die interessanten Einblicke in Ihr Forschungsgebiet. ■

Zahl der im Neubau befindlichen Wohnungen leicht gestiegen

Die Rahmenbedingungen für Bauprojekte sind nach wie vor schwierig. Doch auch größere Vorhaben kommen noch voran – vor allem in den Randbezirken. Etwa zwei Drittel des gesamten Volumens bestreiten private Akteure. Der Anteil der Mietwohnungen ist mit 72 Prozent leicht gesunken.

215 Neubauprojekte erfasst der diesjährige Wohnmarktreport. Sie befinden sich konkret in der Planung, stehen kurz vor Baubeginn oder werden bereits realisiert. Insgesamt entstehen im Zuge dieser Vorhaben 43.530 Wohnungen. Trotz anhaltend großer Nachfrage ließ das Volumen des Neubaus in den vergangenen Jahren immer weiter nach: Der Report des Jahres 2022 erfasste 283 Projekte mit 44.850 Wohnungen, im Jahr darauf waren es 253 Projekte mit 39.430 Einheiten, im Report 2024 220 Projekte mit 34.940 Einheiten. Zwar liegt die Zahl der Projekte aktuell noch darunter, die Zahl der Wohneinheiten ist jedoch wieder deutlich gestiegen. Ob dies den Beginn einer Trendwende markiert, bleibt abzuwarten.

Die meisten der Einheiten (31.200) sind zur Vermietung vorgesehen. Das entspricht einem Anteil von knapp 72 Prozent. Das Verhältnis von Miet- zu Eigentumswohnungen wird sich in der Praxis noch verschieben. Denn einen Teil der 11.850 erfassten Einheiten, die zum Verkauf vorgesehen sind, werden die künftigen Besitzer nicht selbst nutzen, sondern ebenfalls vermieten. Das Gefälle erscheint nach wie vor groß. Doch die Entwicklung zu einem wachsenden Anteil von Mietwohnungen, die auf den Markt kommen, hat den Zenit überschritten. 2019 wurden zwei Drittel der Einheiten als Mietobjekte projektiert, 2023 waren es 74 Prozent und im vergangenen Jahr 77 Prozent.

Der Anteil privater Bauherren am Neubaugeschehen 2024 hat gegenüber den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften im Vergleich zum Vorjahr (70 Prozent) leicht abgenommen: Mit 142 Projekten beläuft er sich nun auf 66 Prozent, was dem Anteil von 2023 entspricht. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften kamen mit 59 Projekten auf 27 Prozent. Der Bund kommt mit zwei Projekten auf 1 Prozent. Zudem hat der diesjährige Report zwölf Projekte in gemischter Träger- beziehungsweise Eigentümerschaft erfasst.

Abgeschwächte Teuerung, aber Neubau weiterhin kostspielig

Die Gründe, warum nicht im erforderlichen Maße neu gebaut wird, sind vielfältig und haben nur be-

dingten Bezug zur Hauptstadtregion. Zwei Stichworte sind Fachkräftemangel und Inflation. Die Ampel-Regierung hatte als Ziel definiert, dass bundesweit jährlich 400.000 neue Wohnungen auf den Markt gebracht werden. 2023 wurden lediglich um die 295.000 Wohnungen fertiggestellt. In Berlin lag der Spitzenwert 2021 bei rund 17.500 neuen Wohneinheiten. 15.965 fertiggestellte Wohnungen meldeten die Berliner Bauaufsichtsbehörden im Jahr 2023. Das sind 7,8 Prozent weniger als im Jahr zuvor, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Mai 2024 mitteilte. Betrachtet man das Geschehen der zehn Jahre davor, lagen die Baufertigstellungsmeldungen damit um 967 Wohnungen über dem Durchschnittswert. 2024 kamen etwa 12.000 neue Wohnungen auf den Markt. Private Akteure halten sich aufgrund erheblich gestiegener Kosten tendenziell zurück, tragen aber wie erwähnt rund zwei Drittel aller Projekte, die sich konkret in der Planung befinden, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits realisiert werden.

An den ökonomischen Zahlen aus Berlin und Brandenburg kann man den herausfordernden Kontext ablesen, der auch bundesweit das Geschehen prägt. Die Teuerung für den Neubau von Wohngebäuden (Bauleistungen am Bauwerk), wie er von 2022 auf 2023 zu beobachten war, schwächte sich von 2023 auf 2024 deutlich ab, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg ermittelte. Dennoch lagen die Preise auch im vergangenen Jahr noch deutlich über denen des Vorjahres: in Berlin durchschnittlich um 4,1 Prozent und in Brandenburg um 4 Prozent. Von 2022 auf 2023 sind die Baupreise in Berlin noch um 8,8 Prozent gestiegen, in Brandenburg um 9,2 Prozent. Die Abschwächung der Teuerung sei auf geringere Preissteigerungen sowohl für Roh- als auch für Ausbaurbeiten zurückzuführen, wie das Landesamt für Statistik mitteilte. So stiegen die Preise für Rohbaurbeiten 2024 im Vergleich zum Vorjahr in den beiden Bundesländern im Schnitt um 2,9 Prozent an. Die Preise für Ausbaurbeiten erhöhten sich im selben Zeitraum um 4,9 Prozent in Berlin und um 4,8 Prozent in Brandenburg.



132,2

Preisindex für Bauleistungen an Wohngebäuden 2024 (2021=100)



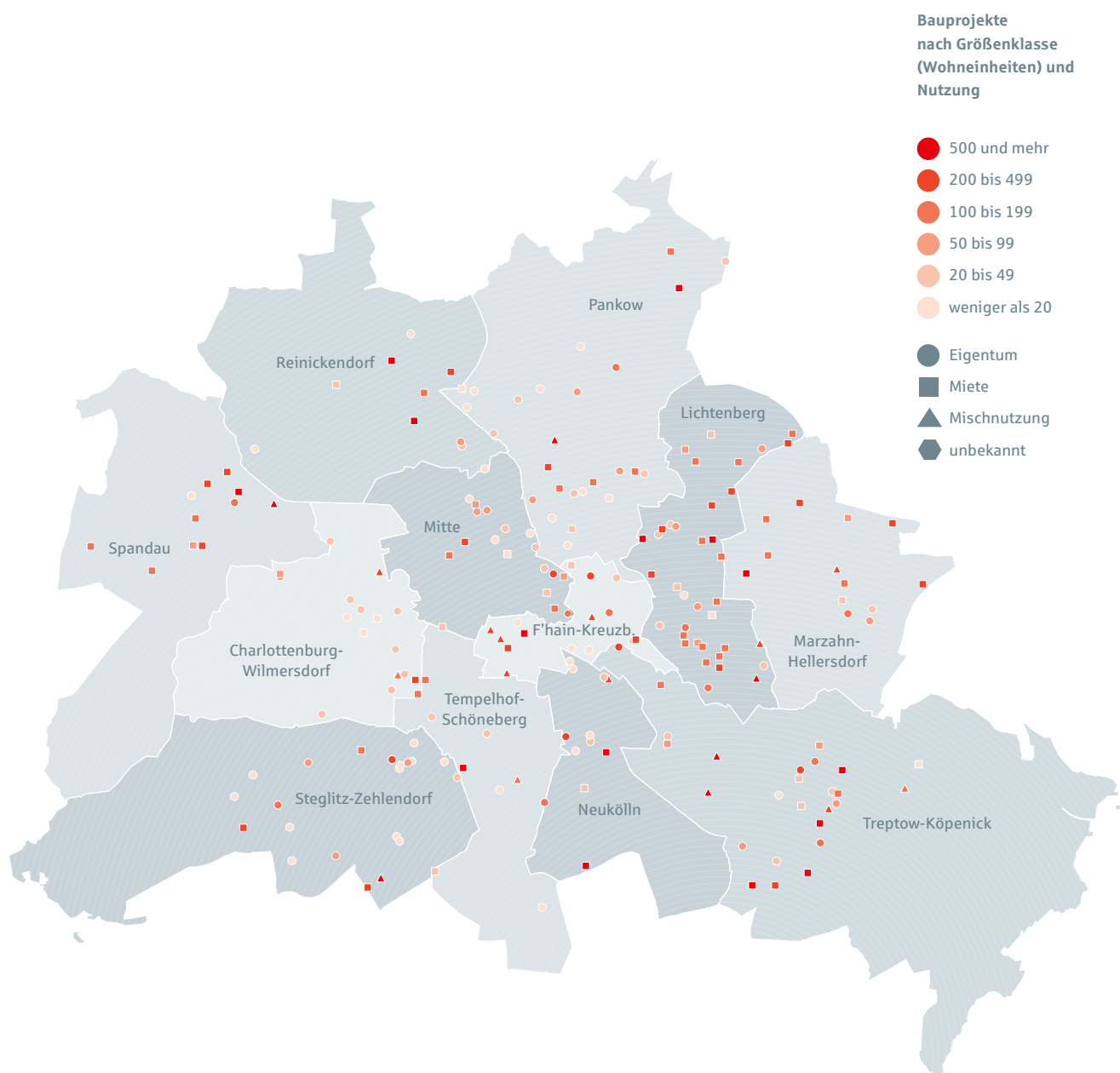
+8.110

Erfasste Wohneinheiten 2025 im Vergleich zu 2024



14,6

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

**Charlottenburg-Wilmersdorf**

16
Projekte

48
Anteil Mietwohnungen in %

78
Wohneinheiten im Schnitt

Lichtenberg

37
Projekte

86
Anteil Mietwohnungen in %

211
Wohneinheiten im Schnitt

Reinickendorf

10
Projekte

93
Anteil Mietwohnungen in %

179
Wohneinheiten im Schnitt

Tempelhof-Schöneberg

9
Projekte

74
Anteil Mietwohnungen in %

151
Wohneinheiten im Schnitt

Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Januar 2025

85,4 Prozent des Neubaus außerhalb der Ringbahn

Schon seit Jahren liegt der Schwerpunkt des Neubaugeschehens außerhalb des S-Bahn-rings – und dieses Gefälle nimmt zu. Die Innenstadt umfasst ohnehin nur rund ein Zehntel der Berliner Gesamtfläche und ist zudem im Vergleich zu den umliegenden Bereichen im Schnitt dichter bebaut. In den Jahren nach dem Mauerfall befanden sich im Zentrum größere Lücken, die zwischenzeitlich weitgehend geschlossen worden sind. Im Jahr 2022 befanden sich noch 17,2 Prozent der Wohneinheiten von Neubauprojekten innerhalb der Ringbahn, 2023 waren es 15,1 Prozent. Im vergangenen Jahr wurden 53 Projekte mit rund 6.360 Wohneinheiten innerhalb des Rings erfasst, das entspricht 14,6 Prozent aller erfassten Wohneinheiten. Wenn also Projekte im Zentrum gebaut werden, dann sind diese durchschnittlich etwas kleiner als die in den Randgebieten. Für komplett neue Quartiere ist ohnehin nur weiter außerhalb genügend Platz vorhanden.

Die 85,4 Prozent der Wohnungen, die außerhalb des Rings realisiert werden, verteilen sich auf 162 Projekte. Die meisten dieser insgesamt 37.170 Einheiten entstehen in Stadtrandbezirken: in Treptow-Köpenick (8.320), Lichtenberg (7.820) und Spandau (6.140). Die 37 Projekte in Lichtenberg umfassen im Schnitt deutlich weniger Wohneinheiten als die elf Projekte in Spandau. In Treptow-Köpenick verteilt sich das Neubaugeschehen auf 26 Projekte. 19 Prozent der Wohnungen in Berlin, die sich in Planung oder im Bau befinden, findet man damit im süd-östlichen Bezirk. Dies war auch im Jahr 2023 so. Seinerzeit wurde lediglich in Lichtenberg mehr gebaut. Nun sind die Plätze 1 und 2 wieder ver-

tauscht, was der Rangfolge von 2022 entspricht. In Pankow, nach Treptow-Köpenick Berlins in der Fläche zweitgrößter Bezirk, hat der Report 26 Projekte erfasst. Das sind nach Lichtenberg und gleichauf mit Treptow-Köpenick die zweitmeisten. Doch im Rahmen dieser Vorhaben werden lediglich 2.620 Einheiten realisiert. Größere Quartiersentwicklungen sind im Nordosten zwar Thema, doch die Planungen dafür verzögerten sich in den vergangenen Jahren aus verschiedenen Gründen. Mittelfristig können sich dort erhebliche Potenziale auftun, doch bislang bleibt der durchschnittliche Projektumfang mit lediglich knapp 101 Wohnungen für einen Stadtrandbezirk ungewöhnlich niedrig. Zum Vergleich: In Spandau, wo das durchschnittliche Volumen am größten ist, sind es rechnerisch je Projekt 558 Wohnungen. Im erwähnten Bild, dass die Projektentwicklungen aus Platzgründen an der Peripherie generell größer sind als im Zentrum, ist auch Friedrichshain-Kreuzberg eine Ausnahme. Dort hat der Report 15 Projekte erfasst, die insgesamt 3.110 Wohnungen umfassen – mit durchschnittlich gut 207 Wohnungen je Vorhaben doppelt so viele wie in Pankow. Während also im flächenmäßig zweitgrößten Bezirk lediglich gut 6 Prozent der neuen Berliner Wohnungen gebaut werden, sind es im kleinsten Bezirk über 7 Prozent.

Bei großen Projekten kooperieren private und landeseigene Akteure

Den größten Anteil am Neubaugeschehen haben private Bauherren in Charlottenburg-Wilmersdorf (88 Prozent), Steglitz-Zehlendorf (86 Prozent) und Pankow (85 Prozent). Ihre Aktivitäten erstrecken sich dort zum Teil auch auf große Vorhaben. Von den 26 Projekten im Nordosten umfassen



58

Projekte mit mehr als 200 Einheiten



202

Durchschnittliche Anzahl an Einheiten



71

Projekte mit Beteiligung der landeseigenen Gesellschaften

Wohnungsneubau: 215 Projekte in der Entwicklung

Stadtbezirk	Projekte	Anzahl Wohnungen gesamt	Anzahl Eigentumswohnungen	Anzahl Mietwohnungen	Angebotskaufpreise in €/m²	Wohnungsgrößen in m²
Charlottenburg-W.	16	1.240	640	600	7.300–24.100	21–305
Friedrichshain-K.	15	3.110	1.160	1.950	8.000–17.300	35–347
Lichtenberg	37	7.820	1.130	6.690	5.300–11.000	30–176
Marzahn-H.	13	3.110	400	2.710	5.800–8.000	41–143
Mitte	19	1.740	920	820	5.700–13.100	20–203
Neukölln	11	2.300	710	1.590	5.500–11.000	30–123
Pankow	26	2.620	840	1.780	6.000–15.000	22–180
Reinickendorf	10	1.790	120	1.670	5.100–16.000	33–243
Spandau	11	6.140	800	5.200	6.600–10.600	36–147
Steglitz-Z.	22	3.980	2.120	1.860	7.000–14.900	30–322
Tempelhof-S.	9	1.360	350	1.010	5.700–10.100	21–168
Treptow-Köpenick	26	8.320	2.660	5.660	5.400–10.600	29–155
Berlin gesamt	215	43.530	11.850	31.200	5.300–24.100	21–347

Quelle: CBRE, eigene Recherche. Redaktionsschluss Januar 2025

lediglich zwei mehr als 500 Wohnungen. Eines der beiden entwickelt ein privater Akteur. Er hat von den 544 Einheiten 311 an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft verkauft. Das einzige Projekt, welches zwischen 200 und 500 Wohnungen zählt, entwickelt ebenfalls ein privates Unternehmen. In Charlottenburg-Wilmersdorf zeigt sich das typische Bild der bereits weitgehend verdichteten Innenstadt. Dort findet man vor allem kleinere Projekte. Von den 16 im Report erfassten Projekten werden in sieben 20 bis 49 Wohnungen und in drei weniger als 20 Einheiten errichtet. Vorhaben mit 500 und mehr Wohnungen gibt es

aber ohnehin am größten. Mit 2.120 Eigentumswohnungen folgt Steglitz-Zehlendorf, danach kommen Friedrichshain-Kreuzberg (1.160) und Lichtenberg (1.130).

Spanne bei Wohnungsflächen und Preisen im Zentrum am größten

Die Top 3 der größten Wohnungen findet man zum einen im Zentrum – in Friedrichshain-Kreuzberg mit bis zu 347 Quadratmetern und in Charlottenburg-Wilmersdorf mit bis zu 305 Quadratmetern. Zudem werden im gutbürgerlichen Stadtrandbezirk Steglitz-Zehlendorf Objekte mit

„Das Gefälle zwischen Innenstadt und Außenbezirken nimmt weiter zu. Am Stadtrand werden derweil ganze Quartiersentwicklungen vorangetrieben.“

dort nicht. Lediglich zwei finden sich in der Kategorie mit 200 bis 499 Wohnungen. Eines davon, mit 377 Einheiten, wird privat entwickelt und 68 Einheiten wurden an eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft verkauft.

In Steglitz-Zehlendorf dominiert die Entwicklung des Quartiers Neulichterfelde den Neubau. Rund 2.500 Wohnungen sollen dort entstehen – das Projekt mit dem größten Volumen in ganz Berlin. Entwickler ist ein privater Akteur, 540 geförderte Wohnungen werden durch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft errichtet. Inklusive vier weiterer Projekte werden im Ortsteil Lichterfelde ganze 72 Prozent des bezirksweiten Neubaus realisiert. Zwei der drei Projekte in Steglitz-Zehlendorf, die bis zu 499 Wohnungen umfassen, sind ebenfalls in privater Hand. Elf der insgesamt 22 Projekte im Südwesten Berlins umfassen weniger als 20 Wohnungen.

In Spandau und Lichtenberg haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 64 bzw. 57 Prozent der Projekte den größten Anteil am Neubaugeschehen. Dies spiegelt sich auch im Anteil der Mietwohnungen beim Neubau wider. Dieser beläuft sich im Westen auf 87 Prozent und im Osten auf 86 Prozent. Auffällig ist Reinickendorf, wo sich der Mietwohnungsanteil auf 93 Prozent beläuft – weil dort in zehn Projekten lediglich 120 Eigentumswohnungen neu gebaut werden, so wenig wie sonst nirgends. In den beiden Bezirken mit dem höchsten Anteil privater Bauherren ist der Anteil der Mietwohnungen deutlich geringer. Er beläuft sich in Steglitz-Zehlendorf auf 47 Prozent und in Charlottenburg-Wilmersdorf auf 48 Prozent. Die meisten Eigentumswohnungen werden in Treptow-Köpenick gebaut (2.660). Dort ist inklusive der Mietobjekte das Bauvolumen mit insgesamt 8.320 Einheiten

Einheiten von bis zu 322 Quadratmetern gebaut. Die kleinsten Einheiten, Mikroapartments mit einer Fläche von um die 20 Quadratmeter, entstehen in zentralen Lagen. Neben Charlottenburg-Wilmersdorf und Mitte sind hier Pankow und Tempelhof-Schöneberg zu nennen – mit zentral gelegenen, gut angebunden und hochpreisigen Ortsteilen.

Auch bei den Angebotskaufpreisen ist die Spanne im Zentrum am größten. In Charlottenburg-Wilmersdorf liegt sie zwischen 7.300 und 24.100 Euro pro Quadratmeter, in Friedrichshain-Kreuzberg zwischen 8.000 und 17.300 Euro. Auch hier fällt wieder Reinickendorf auf mit, wie bereits erwähnt, lediglich 120 Neubauwohnungen. Diese werden in einer Preisspanne von 5.100 bis 16.000 Euro angeboten. Niedrigere Angebote findet man in keinem anderen Bezirk. Die Spitzenpreise liegen im Norden aber noch höher als in Mitte (5.700 bis 13.100 Euro), Pankow (6.000 bis 15.000 Euro) und Steglitz-Zehlendorf (7.000 bis 14.900 Euro).

Abgesehen von den vergleichsweise wenigen Fällen aus Reinickendorf gilt: Das Gesamtbild beim Neubau weist viele Parallelen zum Bestand auf. Angebotskaufpreise und Mieten sind in den gefragten Lagen am höchsten. Dazu zählen neben dem Zentrum von Charlottenburg-Wilmersdorf über Mitte bis Friedrichshain-Kreuzberg vor allem Steglitz-Zehlendorf im arrivierten Südwesten und auch Teile von Pankow und Treptow-Köpenick. Dort, wo die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften größere Quartiere entwickeln – für die sich vor allem am Stadtrand Platz findet –, ist der Anteil an gefördertem Wohnungsbau größer und die Mieten sind dementsprechend im Durchschnitt etwas niedriger zu veranschlagen. ■

Fakten

Weniger Projekte, jedoch mehr Wohneinheiten im Vergleich zum Vorjahr erfasst

In drei Bezirken entstehen mehr Eigentums- als Mietwohnungen

Tempelhof-Schöneberg mit den wenigsten und Treptow-Köpenick mit den meisten Wohneinheiten

Geringer Anteil der projektierten Wohneinheiten innerhalb des S-Bahn-Rings

Dynamik über alle Segmente hinweg

Neben den Mieten steigt auch die Kaufkraft in Berlin, jedoch nicht in gleichem Maße. Vor allem im Zentrum geht die Spanne auseinander. Günstige Angebote findet man verstärkt im Osten.

32.116 Mietangebote liegen dem diesjährigen Wohnmarktreport zugrunde. Sie werden über das geografische Raster der 190 Berliner Postleitzahlgebiete erfasst. Dies ermöglicht einen deutlich detaillierteren Blick, als er auf Ebene der Bezirke und deren Ortsteilen möglich wäre. Jeder der zwölf Bezirke hat die Dimension einer Großstadt: von Spandau, dem mit über 259.000 Einwohnern demografisch kleinsten, bis zum mit gut 427.000 Einwohnern bevölkerungsreichsten Bezirk Pankow. Innerhalb dieser Verwaltungseinheiten finden sich großstädtisch geprägte Räume neben vorstädtischen bis hin zu dörflichen Strukturen. Gehobene und einfache Wohnviertel können nah beieinander liegen. Der vorliegende Report bildet diese oft kleinräumlichen Strukturen des Berliner Wohnmarkts mit durchaus heterogenen Facetten auf Quartierebene ab. Im Rahmen dieses kleinteilig geografischen Rasters lässt sich ebenso detailliert ein weiterer relevanter Faktor erfassen: die Wohnkostenquote. Sie stellt das Verhältnis der Angebote für die monatliche Nettokaltmiete zur durchschnittlichen Kaufkraft aller Haushalte in jedem der über 190 Postleitzahlgebiete dar.

Alle Kategorien angehoben

Die Mietpreise in Berlin steigen seit Jahren kontinuierlich und deutlich an. Auch der Kaufkraftindex entwickelt sich in der Hauptstadt nach oben, wenngleich er nach wie vor unter dem bundesweiten Durchschnitt (=100 Prozent) liegt: So belief sich der Index 2022 berlinweit auf 92 Prozent, erreichte im Jahr darauf 93,6 Prozent und lag 2024 bei 94,3 Prozent. Vor dem Hintergrund der steigenden Mietpreise liegen in diesem Report die Werte für Nettokalt-Angebote pro Quadratmeter im Vergleich zum vergangenen Jahr in sämtlichen Kategorien um drei Euro höher.

Alle Gebiete der höchsten Kategorie befinden sich im Zentrum oder grenzen unmittelbar daran an. Dies gilt auch für fast alle Gebiete der zweithöchsten Kategorie. Ausnahmen bilden hier Fichtenberg (PLZ 12165) mit durchschnittlich 21,82 Euro und Schmargendorf Breite Straße (PLZ 14199) mit 20,04 Euro. Traditionell gehobene Wohngebiete, wie etwa im südwestlichen Steglitz-Zehlendorf, waren im Report 2024 schon nicht mehr in der höchsten Kategorie aufgeführt. Am Stadtrand, hier sind nicht zuletzt auch Pankow und Treptow-Köpenick zu nennen, ist die

Eigentumsquote höher, sodass die Nachfrage der entsprechend zahlungskräftigen Zielgruppen sich dort verstärkt diesen Angeboten zuwenden. Den höchsten Kaufkraftindex weist Steglitz-Zehlendorf mit 105,7 auf. Im dortigen Quartier Dahlem (PLZ 14195) beläuft sich die durchschnittliche Kaufkraft pro Haushalt auf 6.454 Euro monatlich. Dies ist der Spitzenwert in Berlin. Es folgt auf Bezirksebene Charlottenburg-Wilmersdorf mit einem Index von 104,8. Dieser Bezirk erstreckt sich vom angesagten Kurfürstendamm über die zentralen Lagen hinaus bis zum Grunewald, woran der Ortsteil Schmargendorf grenzt. In den Bezirken Pankow und Treptow-Köpenick, wo die meisten Wohngebiete außerhalb des Zentrums liegen, ist der Kaufkraftindex mit 98,3 bzw. 96,8 ebenfalls höher als im gesamtstädtischen Durchschnitt.

Große Spanne zwischen Kaufkraft und Miethöhen in Neukölln

Ein anderes Bild zeigt sich in den zentral gelegenen Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg. Dort sind die Mieten im Verhältnis zum niedrigem Kaufkraftindex (90,6 bzw. 92,1) hoch. Im Bezirk Mitte ist die Spannbreite noch recht groß: In den Quartieren des historischen Zentrums und um den Tiergarten herum findet man fünf Postleitzahlgebiete in der höchsten Kategorie. Dort ist auch die Kaufkraft etwas höher. Im Westen und Norden des Bezirks liegen Quartiere, in denen sowohl die Kaufkraft geringer ist als auch die Mietangebote niedriger liegen – bis hin zur zweithöchsten Kategorie am Humboldthain (PLZ 13355). In Friedrichshain-Kreuzberg dominieren die Postleitzahlgebiete der dritthöchsten Kategorie, zwei sind der zweithöchsten zugeordnet und zwei der viert höchsten.

Die fünf Postleitzahlgebiete mit der niedrigsten Kaufkraft befinden sich alle im zentral gelegenen Norden Neuköllns: von 2.776 bis 2.986 Euro pro Monat. Am dortigen Maybachufer (PLZ 12047) werden durchschnittlich 20,10 Euro Miete nettokalt monatlich aufgerufen, was der zweitniedrigsten Kategorie entspricht. Es folgt die Schillerpromenade (PLZ 12049) mit einem Median von 18,57 Euro (drittniedrigste Kategorie). Die niedrigsten Angebotspreise mit einem Schnitt von 15,24 Euro (fünftniedrigste Kategorie) findet man in der Sonnenallee Nord (PLZ 12045).

Fakten

11 Quartiere über
22,00 €/m²

—

Große Spannen
in Tempelhof-
Schöneberg

—

Homogene Preis-
struktur in Marzahn-
Hellersdorf

—

15 Quartiere unter
9,00 €/m²

Niedrige Mieten und kleine Wohnungen im Osten

Vier der fünf niedrigsten Mietangebote liegen in den östlichen Bezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. An der Raoul-Wallenberg-Straße (PLZ 12679) und in Marzahn-Nord (PLZ 12689) werden durchschnittlich jeweils 7,33 Euro aufgerufen. In Wartenberg (PLZ 13059) und an der Bitterfelder Straße (PLZ 12681) sind es 7,62 bzw. 7,67 Euro. Gleichauf mit Wartenberg liegt im westlichen Spandau das Gebiet Heerstraße/Wilhelmstraße (PLZ 13593). Im Osten werden nicht nur vergleichsweise niedrige Mieten, sondern auch kleine Wohnungen offeriert: An der Bitterfelder Straße beläuft sich die durchschnittliche Fläche auf 45,2 Quadratmeter, in Friedrichsfelde Nord (PLZ 10315) auf 50 Quadratmeter. Ähnliche Angebote findet man zudem am nördlichen Stadtrand in Borsigwalde (PLZ 13509) mit durch-

schnittlich 52,4 Quadratmetern sowie in zentralen Lagen: Birkenstraße (PLZ 10551) 50,8 und Schillerpromenade (PLZ 12049) 53 Quadratmeter.

Neben strukturellen Grundmustern zeigt sich an solchen Beispielen eine teils bunt gemischte Gemengelage, nicht selten mit kleinräumlich konträren Facetten. Ein genauer Blick auf die Faktoren Miethöhe, Kaufkraft und Wohnungsgrößen ist also geboten. ■

Die größten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	100,8
13505	Reinickendorf	Konradshöhe	90,0
14193	Charlottenburg-W.	Grunewald	89,0
14109	Steglitz-Z.	Wannsee	87,8
14129	Steglitz-Z.	Nikolassee/Schlachtensee	84,4

1) Median der Angebote

Die höchsten Angebotsmieten pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
10709	Charlottenburg-W.	Hochmeisterplatz	23,97
10117	Mitte	Unter den Linden	23,94
10179	Mitte	Jannowitzbrücke	23,37
10785	Mitte	Potsdamer Platz	23,33
10557	Mitte	Hauptbahnhof/Bellevue	23,32

1) Median der Angebote

Die höchste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
14195	Steglitz-Z.	Dahlem	6.454
13159	Pankow	Blankenfelde	6.412
14089	Spandau	Gatow/Kladow	6.168
13129	Pankow	Blankenburg	6.122
13465	Reinickendorf	Frohnau	6.074

1) je Haushalt und Monat

Die kleinsten Wohnungen

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Wohnungsgröße ¹⁾ in m ²
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	45,2
10315	Lichtenberg	Friedrichsfelde Nord	50,0
10551	Mitte	Birkenstraße	50,8
13509	Reinickendorf	Borsigwalde	52,4
12049	Neukölln	Schillerpromenade	53,0

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Die niedrigsten Angebotsmieten pro m²

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaltmiete ¹⁾ in €/m ² /Monat
12679	Marzahn-H.	Raoul-Wallenberg-Straße	7,33
12689	Marzahn-H.	Marzahn-Nord	7,33
13059	Lichtenberg	Wartenberg	7,62
13593	Spandau	Heerstraße/Wilhelmstraße	7,62
12681	Marzahn-H.	Bitterfelder Straße	7,67

Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

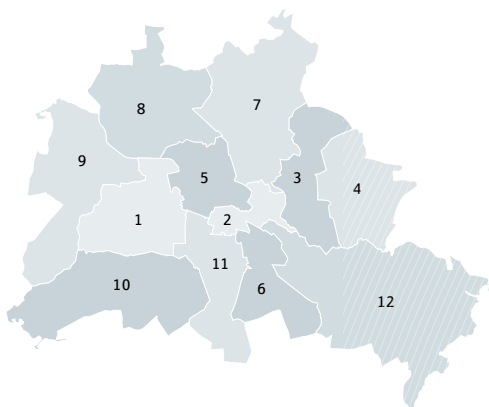
Die niedrigste Kaufkraft

PLZ	Stadtbezirk	Quartier	Kaufkraft ¹⁾ in €
12049	Neukölln	Schillerpromenade	2.776
12045	Neukölln	Sonnenallee Nord	2.810
12047	Neukölln	Maybachufer	2.818
12059	Neukölln	Weigandufer	2.958
12055	Neukölln	Richardplatz	2.986

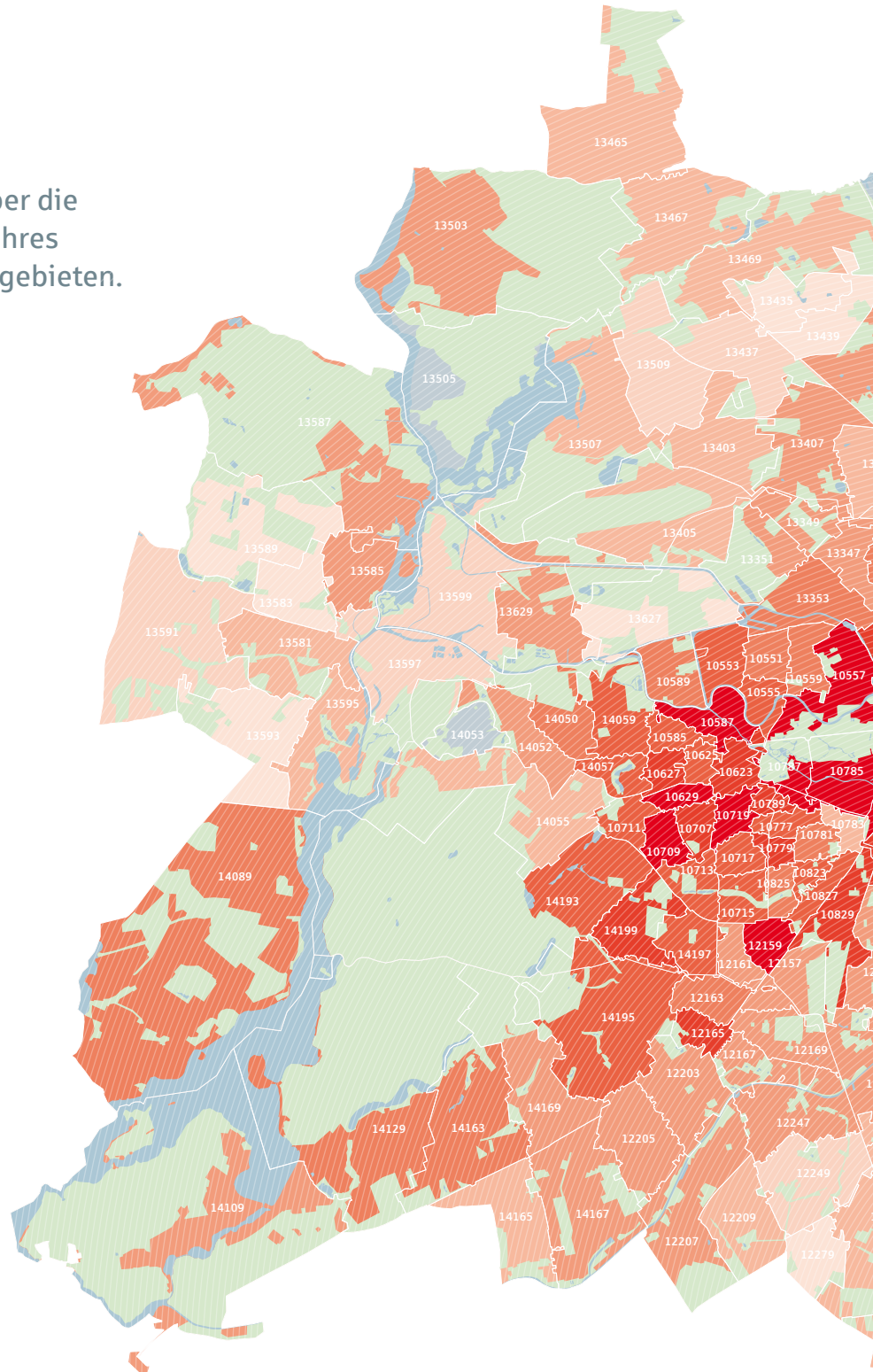
Quelle: Michael Bauer Research GmbH; Bearbeitung: CBRE

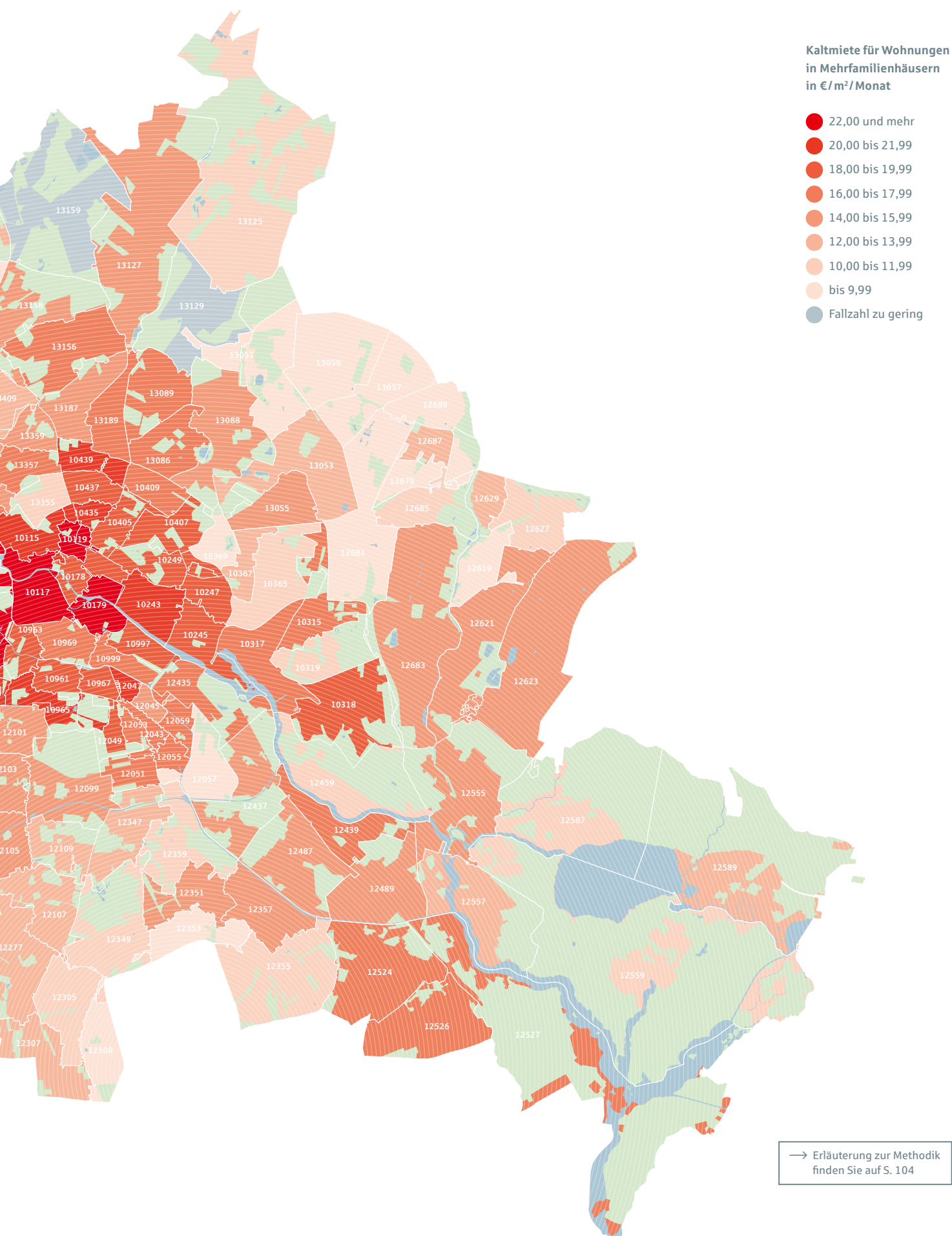
Mietpreise Berlin 2024

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotsmieten (Median) des Jahres 2024 in den Berliner Postleitzahlgebieten.



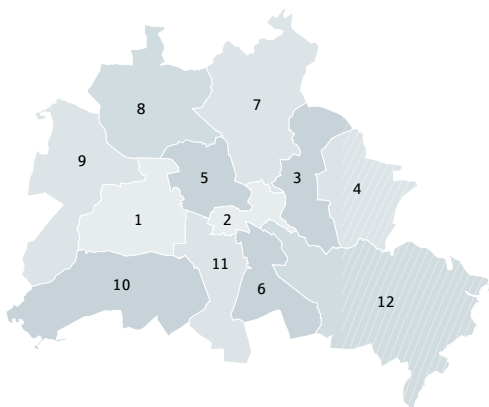
- 1 Charlottenburg-Wilmersdorf
- 2 Friedrichshain-Kreuzberg
- 3 Lichtenberg
- 4 Marzahn-Hellersdorf
- 5 Mitte
- 6 Neukölln
- 7 Pankow
- 8 Reinickendorf
- 9 Spandau
- 10 Steglitz-Zehlendorf
- 11 Tempelhof-Schöneberg
- 12 Treptow-Köpenick



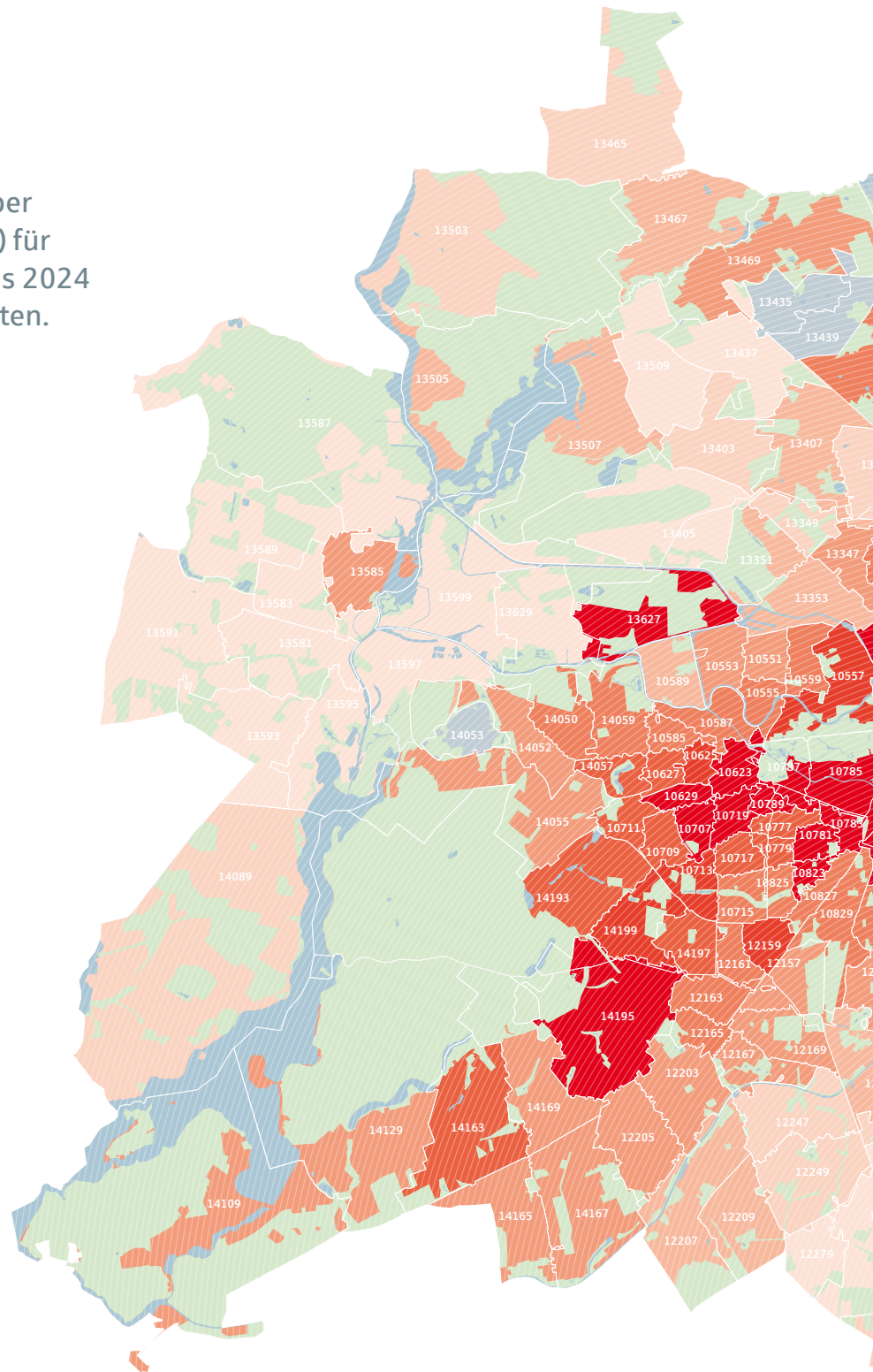


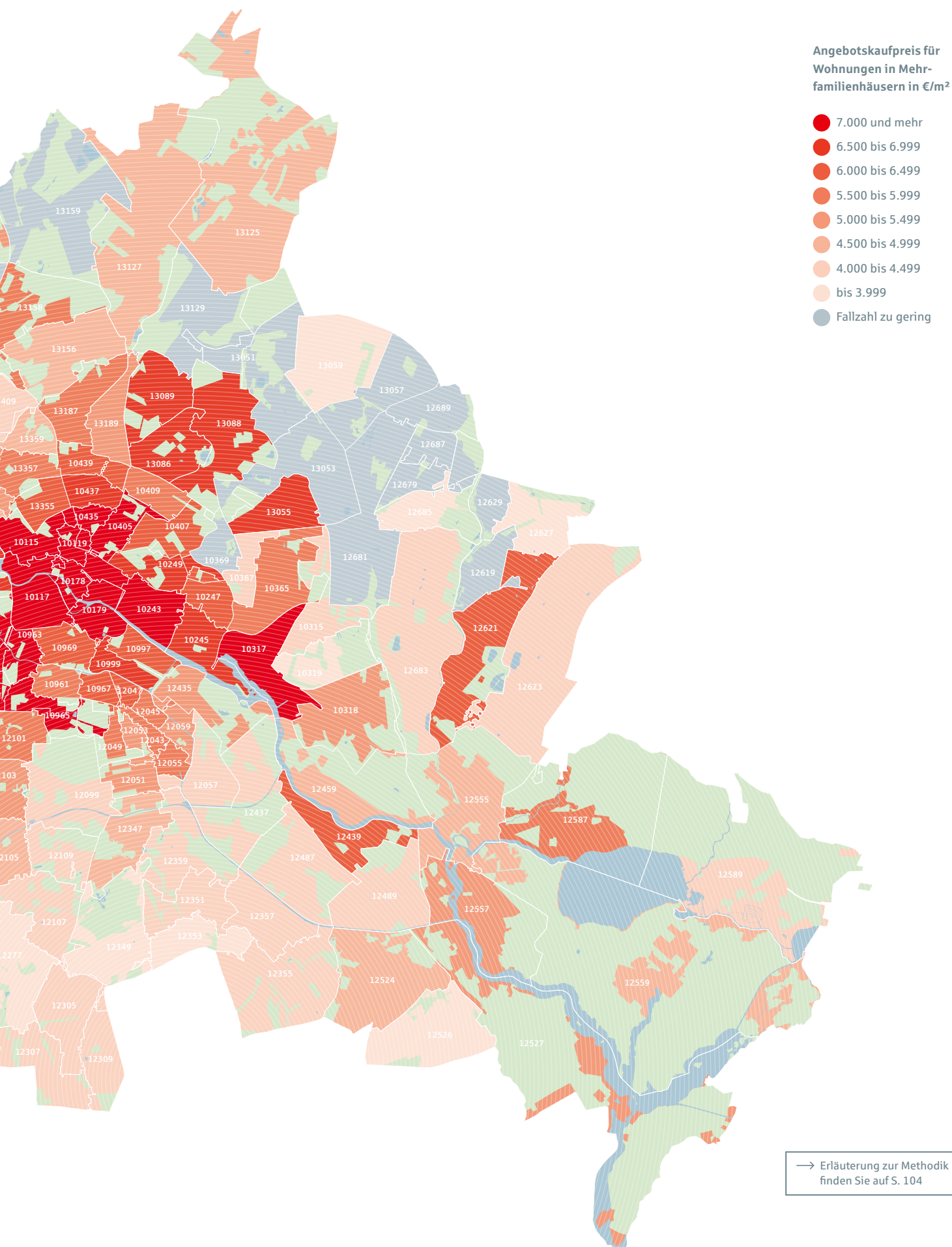
Kaufpreise Berlin 2024

Die Karte gibt einen Überblick über die Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen des Jahres 2024 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:
Die Berliner Vielfältigkeit in kleinräumigen Analysen beleuchtet.



Charlottenburg-Wilmersdorf

Der Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Zoo wird derzeit baulich aufgewertet, die zentralen Lagen rund um den Kurfürstendamm sind anhaltend gefragte Adressen. Größere Bauprojekte werden im Norden und im Westend realisiert.



Als moderne Taktgeber der ganzen Stadt etablierten sich die Quartiere zwischen Tiergarten und Grunewald schon in den legendären 1920ern. Da war Berlin erst wenige Jahre in den bis heute weitgehend bestehenden Grenzen neu gefasst worden. Zu Mauerzeiten ging es als „Schaufenster des Westens“ ähnlich weiter. Nach der Wiedervereinigung bekam die City West Konkurrenz durch das sich neu erfindende Zentrum in der historischen Mitte Berlins. Ein Symbol dafür war die Herabstufung des Verkehrsknotenpunkts Zoo vom Fern- zum Regionalhalt als 2006 der Berliner Hauptbahnhof eröffnet wurde. Die Viertel um den Bahnhof Zoo herum haben seitdem

selbst ein Update durchlaufen und sich schnell wieder als erstklassige Geschäfts-, Einkaufs- und Kulturadressen bewährt. Dies spiegelt sich mittlerweile auch darin wider, dass am Bahnhof Zoo seit Dezember 2024 wieder Fernzüge halten.

Von den hochverdichteten und quirligen Lagen im Stadtzentrum bis zum idyllischen Grunewald findet man in den sechs Ortsteilen des Bezirks Wohnquartiere sehr unterschiedlichen Charakters. Imageprägend bleiben die gutbürgerlichen Straßenzüge entlang des Kurfürstendamms und im südlich davon gelegenen Wilmersdorf, wo sich viele gründerzeitliche Bauten mit großzügigen Grundrissen und Stuckverzie-

136

Kleingartenanlagen

289

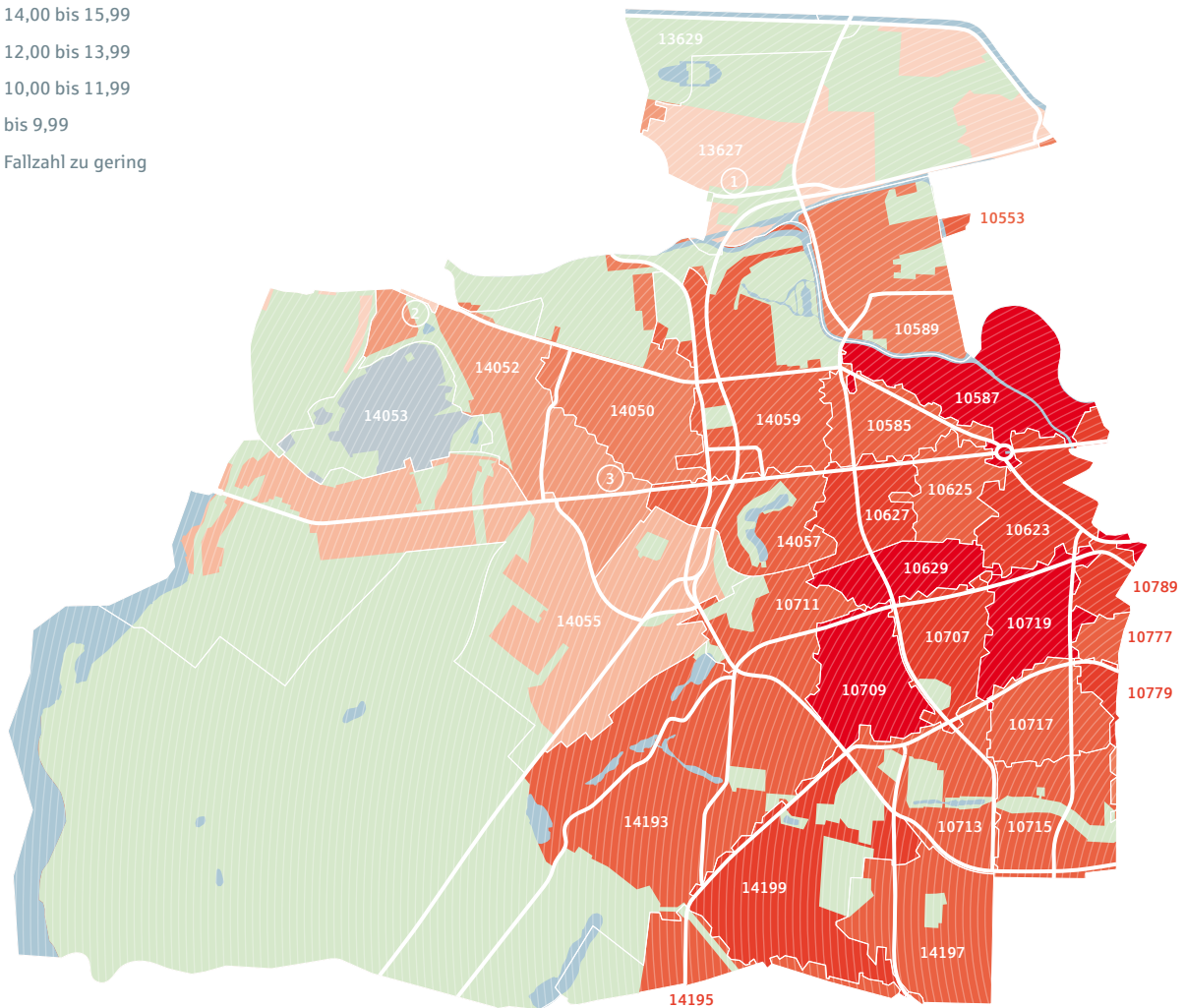
Ampelanlagen

41.794

Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

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.

②

Siedlung Ruhleben

Die Einfamilienhaussiedlung Ruhleben entstand in den 1920er-Jahren auf dem Gelände eines ehemaligen Schießplatzes. Kurz nach dem Beginn des 1. Weltkrieges wurde als Reaktion auf die Internierung deutscher Staatsbürger in England das britische Zivilisten-Gefangenenlager für 4.000 Männer zwischen 17 und 55 Jahren errichtet. Heute ist hier das größte Klärwerk der Berliner Wasserbetriebe zu Hause.

③

Reichsstraße

In der Mitte der von gutbürgerlichen Mehrfamilienhäusern gesäumten Reichsstraße bildet der Steubenplatz das Zentrum von Neu-Westend. Die Statue auf der ein nackter Jüngling vielleicht ein bisschen spät in Richtung Olympisches Reiterstadion galoppiert, zeigt auf die historische „Westend Klausur“. Der Schriftsteller Joachim Ringelnatz holte sich hier seine Inspiration für seine humoristischen Gedichte.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10585	112	19,55	(33)	8,59	(55)	31,82	(40)	63,9	(106)	1.249	(48)	3.874	(106)
10587	174	22,13	(10)	10,50	(8)	31,25	(47)	66,0	(70)	1.460	(15)	3.880	(104)
10589	104	17,70	(57)	8,75	(49)	26,35	(94)	63,1	(114)	1.117	(66)	3.370	(165)
10623	68	21,73	(14)	11,35	(5)	33,33	(24)	81,5	(6)	1.771	(4)	4.281	(65)
10625	125	19,76	(28)	10,34	(11)	40,00	(3)	64,0	(97)	1.265	(44)	3.600	(137)
10627	131	20,63	(21)	9,03	(42)	32,33	(34)	69,0	(43)	1.423	(17)	3.851	(108)
10629	138	22,08	(11)	12,05	(2)	31,25	(47)	83,0	(5)	1.832	(2)	4.364	(55)
10707	155	21,88	(12)	11,84	(4)	32,82	(30)	74,0	(23)	1.619	(8)	4.474	(49)
10709	119	23,97	(1)	10,26	(15)	32,50	(31)	62,1	(124)	1.488	(12)	4.040	(87)
10711	154	19,59	(31)	10,47	(9)	29,38	(64)	69,0	(43)	1.352	(26)	4.232	(68)
10713	105	18,62	(44)	8,48	(65)	34,95	(15)	74,2	(21)	1.382	(24)	3.818	(115)
10715	125	18,00	(52)	8,06	(76)	29,29	(66)	65,0	(79)	1.170	(58)	3.783	(120)
10717	113	18,27	(49)	9,38	(28)	31,13	(50)	70,0	(37)	1.279	(41)	3.876	(105)
10719	150	23,14	(7)	12,04	(3)	40,26	(2)	69,0	(46)	1.596	(9)	4.654	(43)
10789	39	21,34	(17)	10,00	(19)	35,80	(8)	65,0	(79)	1.387	(22)	4.540	(46)
13627	123	8,75	(173)	6,61	(160)	26,19	(96)	61,6	(132)	539	(173)	3.323	(170)
14050	59	17,00	(67)	9,23	(34)	24,94	(106)	77,6	(9)	1.320	(32)	4.214	(70)
14052	92	15,23	(97)	8,78	(47)	23,57	(123)	72,4	(28)	1.102	(69)	4.456	(50)
14053	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5.211	(25)
14055	144	13,45	(135)	8,36	(68)	29,30	(65)	80,8	(7)	1.087	(73)	5.477	(17)
14057	112	18,01	(50)	8,27	(71)	32,26	(35)	77,2	(11)	1.390	(21)	4.160	(74)
14059	200	19,63	(29)	7,76	(91)	27,03	(89)	67,6	(57)	1.326	(30)	3.649	(132)
14193	174	18,63	(43)	9,18	(36)	27,27	(86)	89,0	(2)	1.658	(6)	5.563	(12)
14197	77	18,00	(52)	8,61	(54)	32,50	(31)	70,0	(37)	1.260	(45)	3.605	(136)
14199	174	20,04	(24)	10,11	(18)	30,00	(61)	74,5	(20)	1.493	(11)	4.862	(35)
Bezirk	2.967	19,26		8,51		31,82		70,0		1.348		4.111	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„2024 wurde der Masterplan für das künftige Quartier ‚Stadteingang West‘ beschlossen, eine 45 Hektar große Fläche zwischen Messe, ICC sowie den S-Bahnhöfen Westkreuz und Grunewald.“


5.446

 Wohnungszuwachs
2018–2023

-744

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

47,2

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

13,9

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

rungen erhalten haben. Dazwischen sind Neubauten entstanden, die gehobene Ansprüche mit modernen Mitteln bedienen. Unmittelbar am Grunewald liegt die gleichnamige Villenkolonie. Sie hat sich viel von ihrem mondänen Charme aus der Zeit ihrer Gründung im späten 19. Jahrhundert erhalten, wozu auch die Lage an mehreren kleinen Seen beiträgt.

Charlottenburg-Nord – zwischen Spree, Hohenzollern- und Westhafenkanal gelegen – wurde erst 2004 als Ortsteil gegründet. Wohnquartiere entstanden dort nach dem Zweiten Weltkrieg. Große Neubauprojekte wie die Paul-Hertz-Sied-

lung aus den Sechzigerjahren galten seinerzeit städtebaulich als beispielhaft, unter anderem wegen ihrer offenen und durchgrünten Bauweise. Umfangreicherer Wohnungsbau findet derzeit unter anderem auf der südlich davon gelegenen Mierendorff-Insel statt. In zwölf neuen Wohnhäusern entstehen 337 Einheiten. Für die ersten 66 Mietobjekte wurde im November 2024 Richtfest gefeiert. Im Ortsteil Westend befinden sich elf Häuser mit künftig 256 Wohnungen im Bau. Der Plan für eine geschlossene, straßenbegleitende Struktur passt sich an den historisch gewachsenen Stadtteil an. ■

„Das quirlige Zentrum rund um den Zoo steht im Scheinwerferlicht der Wahrnehmung.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Hey Charlottenburg

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

© bloomimages GmbH



Wohnen am Ruhwaldpark

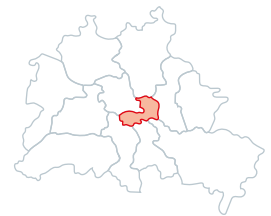
Entwickler: Heimstaden
Ortsteil: **Westend**
Straße: **Spandauer Damm**
Wohneinheiten: **85**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **n/a**

© studio blomen



Friedrichshain-Kreuzberg

Altbauviertel, Siedlungen aus der Nachkriegszeit und Neubauquartiere liegen im kleinsten Berliner Bezirk eng beieinander. Der Umbau eines wichtigen Bahnhofs ist nun fast vollendet.



Selbst nachts herrscht meist noch reger Verkehr auf der Oberbaumbrücke, die die beiden namensgebenden Ortsteile als einzige Verbindung über die Spree hinweg verbindet. Einheimische wie Zugereiste ziehen von einem Szene-Hotspot zum nächsten. Clubs und Kneipenmeilen prägen die Altbauviertel in Friedrichshain und Kreuzberg schon seit Jahrzehnten. Der Bestand ist mittlerweile weitgehend durchsaniiert und die Mieten damit deutlich angestiegen. Auch Eigentumswohnungen sind gefragt. Denn nach Punks und Studierenden, die das Leben früher hier prägten, ziehen mittlerweile zunehmend Menschen auch wegen Jobs hierher. Sie wissen den urbanen Lifestyle nach Feierabend zu schätzen.

Im gänzlich neuen, mittlerweile fast fertiggestellten Quartier Mediaspree sind die Wege zwischen Wohnen, Unterhaltung und Firmen der Digitalwirtschaft kurz. Eine für den Innenstadtbezirk besondere Lage findet man ganz im Osten auf der Stralauer Halbinsel. Dort stehen größere Wohnhäuser und kleinere, teils mit Garten, viele mit Blick auf die Rummelsburger Bucht oder die Spree. In beiden Bezirkshälften stehen zudem große Wohnsiedlungen aus den Fünfziger- bis Achtzigerjahren. Sie füllen Lücken, die im Zweiten Weltkrieg gerissen worden sind. Architektonisch ragt unter diesen die Karl-Marx-Alle heraus. Auf einer Länge von rund zwei Kilometern wurde die Magistrale ab 1952 auf 90 Meter verbreitert. Die bis zu 300 Meter langen Blöcke sind teilwei-

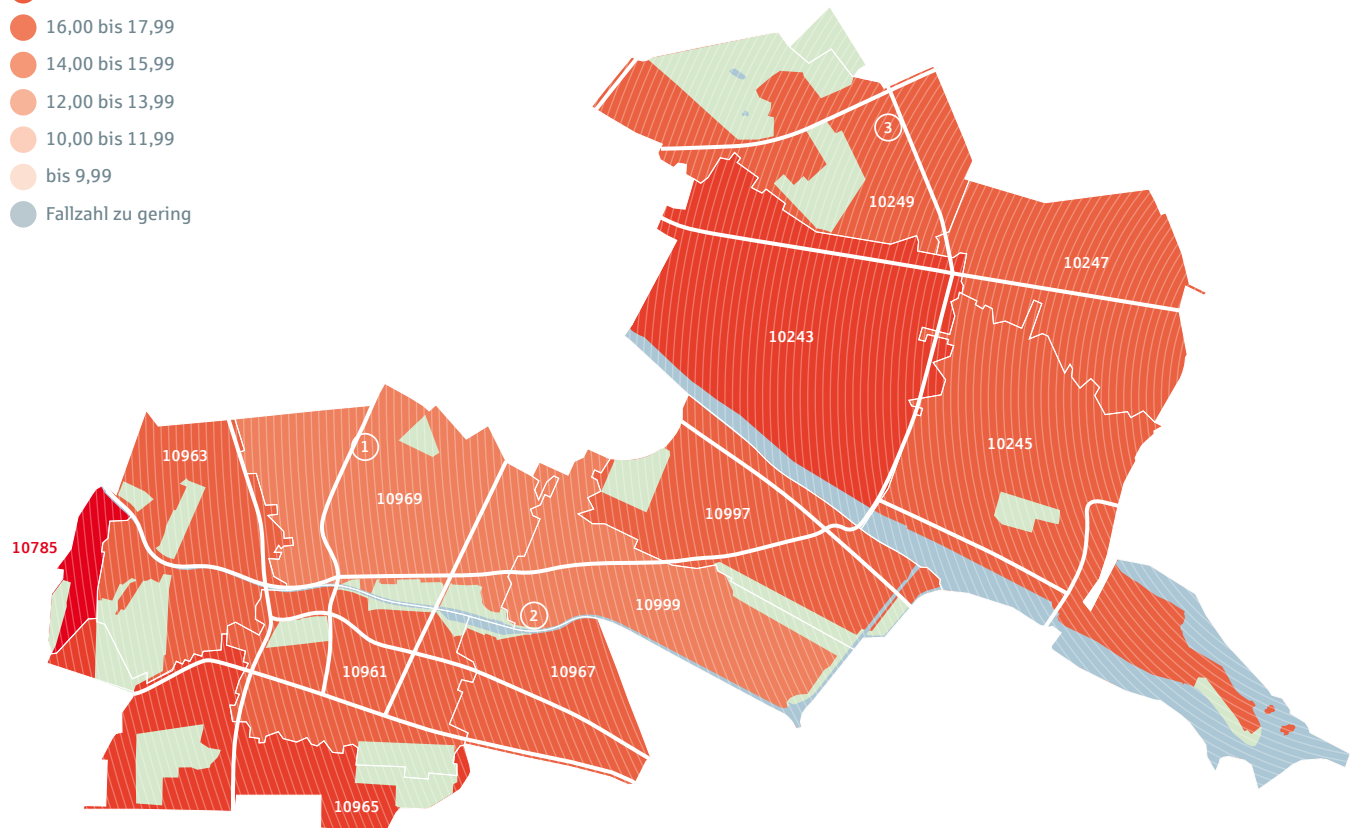
6
Kleingartenanlagen

174
Ampelanlagen

16.299
Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

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.

②

Wassertorplatz

Zwischen dem hektischen Kottbusser Tor und der Prinzenstraße gelegen, kann nur noch erahnt werden, dass an dem heutigen Grünstreifen ein Wassertor lag. Wollte ein Schiff vom Urbanhafen über den Wasserweg in die Stadt, erreichte es nach etwa 150 Metern das verschließbare Tor. Dieses versperrte die Durchfahrt wo heute die U-Bahnlinie 1 und Skalitzer Straße den Platz durchschneiden.

③

Hausburgviertel

Im Hausburgviertel rund um 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 im letzten Jahrzehnt einen bemerkenswerten Aufschwung erlebt. Von besetzten Häusern zu einem beliebten Kiez für junge Familien, Studenten sowie Neu- und Ur-Berlinern.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10243	461	21,43	(15)	7,51	(104)	33,00	(28)	65,8	(75)	1.409	(18)	3.970	(95)
10245	403	19,62	(30)	8,46	(66)	32,12	(37)	68,0	(50)	1.334	(29)	3.736	(123)
10247	394	19,01	(41)	9,00	(44)	33,11	(27)	65,0	(79)	1.236	(50)	3.515	(151)
10249	369	18,33	(47)	7,47	(108)	33,40	(23)	62,0	(125)	1.136	(64)	3.795	(118)
10961	145	19,77	(27)	8,57	(57)	35,53	(11)	71,0	(32)	1.404	(19)	3.335	(168)
10963	132	19,39	(35)	7,00	(136)	31,03	(51)	66,1	(69)	1.281	(40)	4.331	(58)
10965	131	20,00	(25)	8,71	(52)	33,33	(24)	63,0	(116)	1.260	(45)	3.789	(119)
10967	107	19,23	(36)	8,68	(53)	35,57	(10)	70,8	(33)	1.361	(25)	3.460	(155)
10969	201	16,46	(78)	6,50	(167)	28,75	(71)	60,0	(141)	988	(90)	4.045	(84)
10997	119	18,29	(48)	8,49	(64)	33,33	(24)	63,3	(112)	1.158	(60)	3.178	(178)
10999	172	16,61	(75)	7,09	(132)	30,00	(61)	60,0	(141)	996	(88)	3.363	(167)
Bezirk	2.634	19,39		7,28		32,54		65,0		1.260		3.666	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Mit der Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 von der Warschauer Straße zum Hermannplatz sollen die Kieze im Bezirk noch besser an die umliegenden Quartiere angebunden werden. Mit einer Eröffnung der Strecke ist jedoch in diesem Jahrzehnt wohl nicht mehr zu rechnen.“


4.460

 Wohnungszuwachs
2018–2023

se mit ornamentaler Baukeramik verkleidet. Das denkmalgeschützte Ensemble wurde in den vergangenen Jahren behutsam umgebaut, um die Qualität für Anwohner und Nutzer zu verbessern.

Berlins von der Fläche her kleinster und zugleich am dichtesten besiedelter Bezirk weist bis heute noch Flächen auf, die Platz für größere Neubauprojekte bieten. Eine der letzten großen Nachverdichtungsflächen befindet sich in der Luisenstadt. An der Alten Jakobstraße werden

auf drei Baufeldern fünf Gebäude errichtet. Bis 2028 sollen in diesem neuen Quartier über 500 Wohnungen für rund 1.000 Menschen zur Verfügung stehen. Auf einem weiteren städtischen Areal in Kreuzberg – zwischen Köpenicker Straße und Spree – sind auf einem 41.200 Quadratmeter großen Areal mehrere Hundert Wohnungen geplant. Einen konkreten Zeitplan für die Umsetzung gibt es bisher aber nicht. ■


+889

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Fast 20 Jahre wurde der Verkehrsknoten Ostkreuz umgebaut. Mit der Umgestaltung der Vorplätze ist das Ziel erreicht. Rudolf- wie Travekiez sind damit besser erreichbar.“


38,2

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

15,0

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



HAINWERK

Entwickler: HAMBURG TEAM
Ortsteil: Friedrichshain
Straße: Revaler Straße 2
Wohneinheiten: 125
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: n/a

© MIR



Neue Bockbrauerei

Entwickler: BAUWERT Aktiengesellschaft
Ortsteil: Kreuzberg
Straße: Fidicinstraße, Schwiebusser Straße
Wohneinheiten: 223
Nutzungsart: Miete, Eigentum, Studentenapartments

© bloomimages GmbH



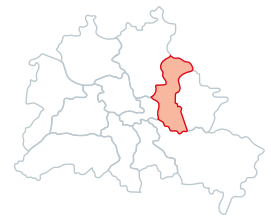
Lichtenberg

Bei Familien gefragt: Zwischen Plattenbausiedlungen, großen Grünanlagen, kleinstädtischen und dörflichen Ortsteilen wird nicht nur in großem Stil neu gebaut, sondern auch innovativ.

Der Name des Ortsteils, der dem Bezirk seinen Namen verleiht, kann Ortsunkundige auf eine falsche Fährte führen: In Alt-Lichtenberg findet man zwar noch historische Spuren wie den Dorfanger Loeperplatz mit der Kirche an der Möllendorffstraße und den Gutspark. Zwischen den Bahnhöfen Frankfurter Allee und Lichtenberg dominieren jedoch moderne Wohnsiedlungen, nicht zuletzt große Plattenbauten aus der DDR-Zeit. Neu errichtet wurde in den vergangenen Jahren auf dem Gelände eines ehemaligen Kinderkrankenhauses der „Lindenhof“ mit über 500 Wohneinheiten. Seit die Preise in der Innenstadt stark angestiegen sind, suchen insbesondere Familien Wohnraum im östlich gelegenen Bezirk. Dieser punktet auch in den zentral gelegenen Ortsteilen mit Park- und Erholungsflächen, die in den vergangenen Jahren neu gestaltet und aufgewertet worden sind.

Ältere Quartiere mit Wohnhäusern aus der Gründerzeit sind in Neu-Lichtenberg rund um den Weitlingkiez bestehen geblieben. In Friedrichsfelde sind die Spuren des alten Ortskerns nur noch teilweise erhalten. Dort entstand in den Zwanzigerjahren die erste Plattenbausiedlung Deutschlands, in den Sechzigern folgte das erste „komplexe Neubauviertel“ der DDR mit 5.000 Wohnungen. Ein Anziehungspunkt weit über den Bezirk hinaus ist der dort beheimatete Landschaftstierpark, der größte Europas, samt Barockschloss auf dem Areal. Karlshorst, der südlichste Ortsteil des Bezirks, hat sich seinen kleinstädtischen Charme aus dem späten 19. Jahrhundert erhalten – samt einer großen Musikschule, zwei Hochschulen und einer Trabrennbahn. Moderne Wohnanlagen um das lokale Zentrum herum ergänzen die alte Bebauung.

Umfangreiche Wohnbauprojekte finden sich vor allem in Hohenschönhausen. An der Lands-



67

Kleingartenanlagen

125

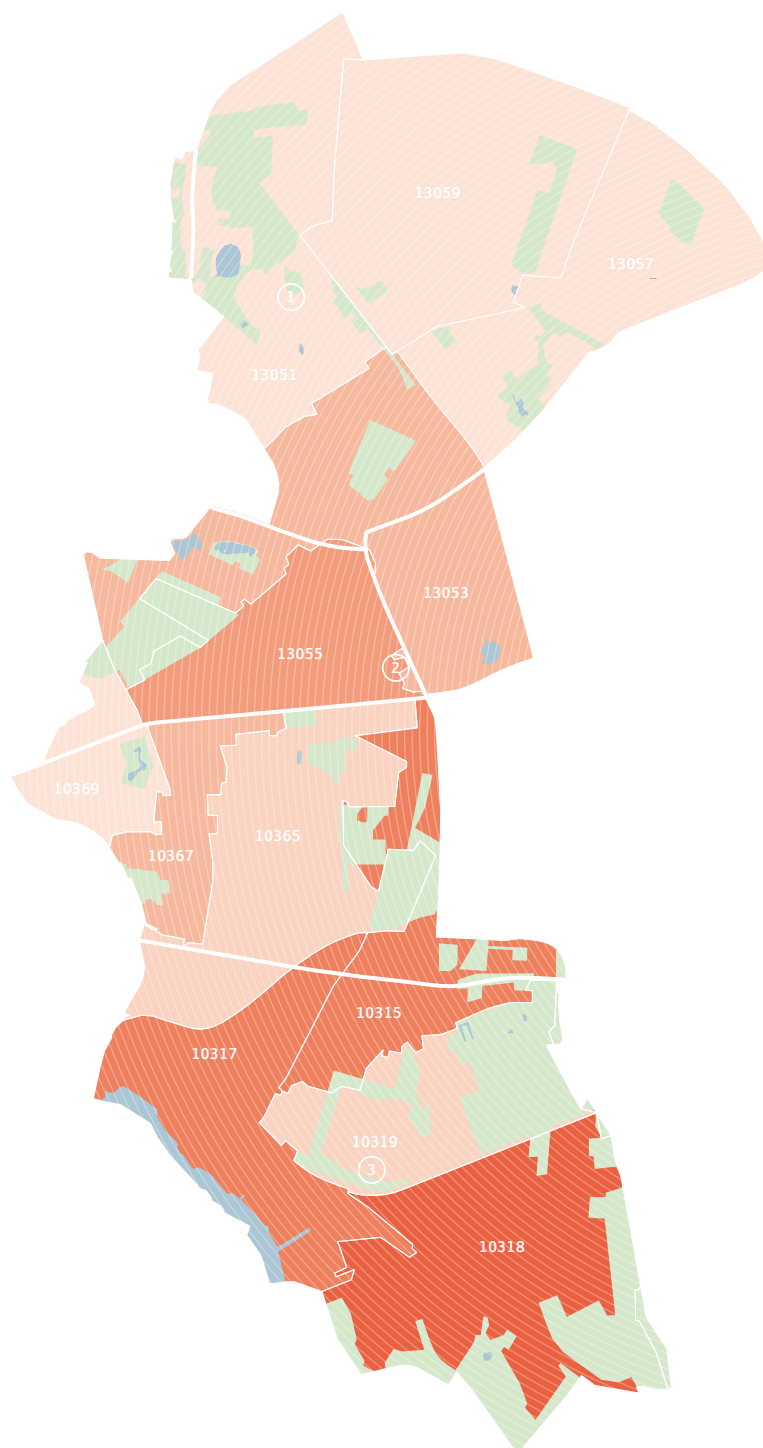
Ampelanlagen

31.023

Straßenbäume

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Zingster Straße Ost

Da die meisten Arbeiter aus dem Landkreis Rostock kamen, wurden die Straßennamen nach deren Ortsnamen benannt, weshalb die Siedlung auch liebevoll Ostseeviertel genannt wird. Am Prerower Platz befindet sich das im Jahr 1995 eröffnete Einkaufszentrum Linden-Center. Mit dem Wustrower Park und dem Dekrapfuhl, wo u. a. die geschützte Zauneidechse lebt, wurden wunderschöne Naturparks erschaffen.

②

Weiße Taube

Dieses Viertel wurde nach einer ehemaligen Gaststätte benannt, die sich auf dem Areal befand. Das im Jahr 1821 eröffnete Lokal „Weiße Taube“ stand ziemlich trostlos zusammen mit ein paar wenigen Häusern am Stadtrand von Alt-Hohenschönhausen. Ab 1996 wurden schöne drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser gebaut. In naher Zukunft wird hier ein neues schönes und aufstrebendes Quartier entstehen.

③

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 und sind somit die ersten deutschen Plattenbauten.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²			Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10315	483	17,24	(62)	7,58	(100)	30,59	(57)	50,0	(185)	862	(130)	3.734	(124)	
10317	267	17,86	(55)	7,99	(78)	29,03	(69)	63,9	(107)	1.141	(63)	3.564	(143)	
10318	546	18,56	(46)	10,19	(16)	24,72	(107)	75,6	(15)	1.402	(20)	4.929	(32)	
10319	213	11,03	(163)	6,63	(158)	25,10	(103)	61,1	(135)	674	(158)	3.797	(116)	
10365	179	11,45	(157)	6,53	(165)	22,27	(140)	58,0	(167)	664	(163)	3.702	(128)	
10367	90	13,81	(127)	6,85	(146)	24,50	(108)	61,7	(128)	851	(131)	3.576	(141)	
10369	66	8,91	(172)	6,40	(175)	19,67	(167)	55,6	(176)	495	(178)	3.511	(152)	
13051	127	8,20	(179)	6,28	(180)	14,56	(185)	53,1	(180)	436	(181)	4.044	(85)	
13053	111	13,00	(141)	6,40	(175)	21,57	(150)	64,0	(97)	832	(138)	5.125	(29)	
13055	414	15,44	(92)	6,98	(140)	21,74	(147)	65,0	(79)	1.003	(86)	4.123	(77)	
13057	95	8,39	(177)	6,21	(182)	18,19	(175)	66,7	(67)	560	(169)	4.345	(57)	
13059	144	7,62	(184)	6,29	(179)	16,13	(182)	58,2	(166)	443	(180)	4.280	(66)	
Bezirk	2.735	15,12		6,58		27,08		62,4		943		4.021		
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021		

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

„Schnelles und nachhaltiges Bauen: in Hohenschönhausen werden über 3.000 in einer Fabrik vorgefertigte Module zu mehr als 1.400 neuen Wohneinheiten zusammengesetzt.“


10.606

 Wohnungszuwachs
2018–2023

berger Allee sollen bis 2026 rund 1.500 landeseigene Wohnungen fertiggestellt werden. Unweit davon entsteht an der Rhinstraße eine weitere Wohnanlage mit über 300 Einheiten. Das Projekt eines privaten Entwicklers sieht eine Mischung inklusive 3.500 Wohnungen vor, steht aber noch am Anfang. Ganz im Norden wird es

beschaulicher. Direkt an Brandenburg grenzend liegen die Ortsteile Malchow, Falkenberg und Wartenberg. Alle drei haben sich ihren dörflichen Charakter bewahrt, geprägt durch landwirtschaftliche Höfe mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden aus der Gründerzeit. ■


-60

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Nur-Strom-Quartier im Weitlingkiez:
Landeseigene Wohnungsbaugesellschaft baut
155 Wohnungen, die ihre gesamte Energie
über Photovoltaik vom Dach und Ökostrom
aus dem Netz beziehen.“


35,2

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?


17,6

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %


Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert
der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Zwieseler Hof

Entwickler: wvm Gruppe Berlin
Ortsteil: Karlshorst
Straße: Zwieseler Straße 164
Wohneinheiten: 321
Nutzungsart: Miete, Eigentum
Kaufpreis €/m²: ca. 6.150–7.100

© WvM Immobilien



Weißenseer Weg

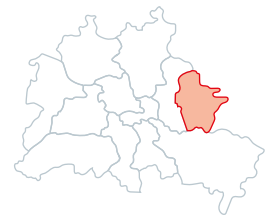
Entwickler: HOWOGE
Ortsteil: Fennpfuhl
Straße: Weißenseer Weg/
Hohenschönhauser Str.
Wohneinheiten: ca. 500
Nutzungsart: Miete,
Studentisches Wohnen

© DMSW Architekten



Marzahn-Hellersdorf

Starke Mischung am Stadtrand: Zu Eigenheimgebieten, Plattenbausiedlungen, Landschaftsräumen sowie Industrie- und Gewerbeparks kommen Neubauprojekte für die Nachfrage von Familien wie Unternehmen.



Moderne und Idylle liegen im Osten Berlins nah beieinander. Einerseits gibt es Plattenbaugroßsiedlungen, in denen rund zwei Drittel der dortigen Bewohner leben, dazu eine gut ausgebaute Infrastruktur, die auf Straßen und Schienen schnelle Verbindungen vom Stadtrand ins Zentrum schaffen. Andererseits haben die Ortsteile ihren historischen Charme in den einstigen Dorfkernen erhalten. Dazwischen liegen Landschaftsräume wie Wuhletal, Seelgraben, Hönoweiherkette oder die Kaulsdorfer Seen. Hinzu kommen ausgedehnte Grünanlagen, von den Gärten der Welt, die ein Tourismusmagnet sind, bis zum Schloss Biesdorf samt Park. In den Ortsteilen Kaulsdorf und Mahlsdorf dominieren Eigenheime. Im Bezirk erstreckt sich das größte zusammenhängende Einfamilienhausgebiet der Hauptstadt.

Wohnraum, der auch Familien mit mehreren Kindern genügend Platz bietet, findet sich zudem in den Großsiedlungen. Nahe gelegene Kitas, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten ergänzen dieses Angebot ebenso wie Jugendclubs und Spielplätze. Neben solchen Aspekten der Lebensqualität für Familien punktet Marzahn-Hellersdorf schon lange auch als Wirtschaftsstandort. Gewachsene Infrastruktur, wie die gut erschlossenen Industrie- und Gewerbeparks, wird weiterhin ausgebaut und weiterentwickelt. Hinzu kommt die gezielte Ansiedlung von Unternehmen aus dem Gesundheitswesen und der direkte Zugang zu Hochschulen vor Ort.

Zur anhaltend steigenden Nachfrage nach Wohnraum kommt das räumliche Potenzial für weitere Quartiere – und damit eine Reihe von

44

Kleingartenanlagen

113

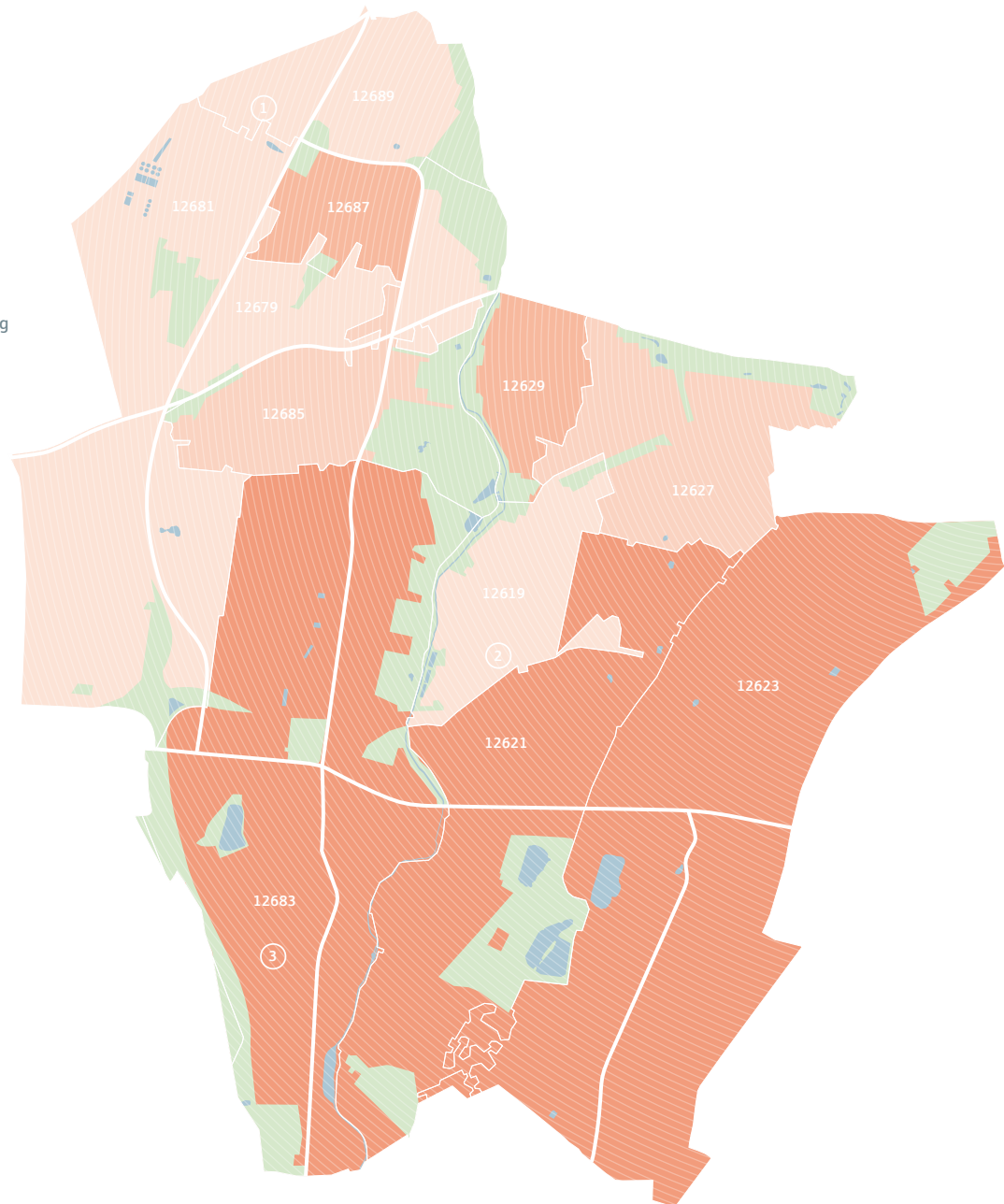
Ampelanlagen

46.704

Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Marzahn West

Der westliche Teil von Marzahn besitzt einen sehr interessanten Wohnungsmix. Die Schwarzwurzelstraße teilt diesen Bereich des Viertels. Auf der einen Seite befinden sich schöne Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser und auf der anderen Seite die für Marzahn typischen Plattenbauten. Im Sommer erfreuen sich die Bewohner an den acht Wasser sprühenden Fabelwesen am Wasserspielplatz.

②

Kaulsdorf Nord I

In Kaulsdorf Nord wurden viele Grünflächen wie z. B. der Clara-Zetkin-Platz oder der Pocket-Park in die offenen Plattenbausiedlungen integriert. In diesem Neubauviertel 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 Grüne Aue oder Gut Champignon mit der Nähe zur Wuhle oder den 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 ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12619	87	9,00	(171)	6,28	(180)	18,93	(173)	59,6	(152)	536	(174)	3.412	(160)
12621	71	14,24	(117)	9,18	(36)	21,27	(152)	67,0	(63)	954	(102)	5.538	(13)
12623	155	14,22	(118)	9,29	(33)	25,00	(104)	70,0	(37)	995	(89)	5.484	(16)
12627	319	11,90	(151)	6,42	(174)	16,23	(181)	59,1	(158)	704	(153)	3.638	(134)
12629	91	13,47	(133)	6,82	(147)	17,37	(179)	58,8	(161)	792	(145)	3.727	(125)
12679	229	7,33	(185)	6,06	(185)	13,50	(186)	54,5	(179)	400	(183)	3.645	(133)
12681	98	7,67	(182)	6,18	(183)	30,26	(59)	45,2	(186)	346	(184)	4.394	(54)
12683	157	14,34	(112)	7,16	(129)	22,03	(145)	64,4	(93)	923	(108)	5.435	(20)
12685	100	10,00	(168)	6,18	(184)	22,26	(141)	67,4	(61)	674	(159)	4.317	(59)
12687	193	13,01	(140)	6,40	(175)	20,49	(161)	67,0	(63)	872	(126)	4.121	(78)
12689	210	7,33	(185)	6,06	(185)	14,60	(184)	57,1	(171)	418	(182)	3.673	(130)
Bezirk	1.710	11,39		6,22		21,01		61,0		695		4.237	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„In einer Eigenheimsiedlung am östlichen Stadtrand errichtet eine städtische Wohnungsbaugesellschaft 35 Mehrfamilienhäuser mit 248 Mietwohnungen. Eine neue Schule ist in der Nachbarschaft bereits im Bau.“


10.389

 Wohnungszuwachs
2018–2023

Projekten, die derzeit geplant beziehungsweise bereits realisiert werden. So errichtet eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft in Mahlsdorf, an der Stadtgrenze zu Brandenburg, 35 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 248 Wohneinheiten. Das Projekt soll bis 2027 fertiggestellt sein. In Biesdorf ist der Bau von drei Häusern eines privaten Bauherrn mit insgesamt 237 Mietwohnungen, Gewerbeflächen und einer Kita

nahezu abgeschlossen. In der Nähe des S-Bahnhofs Springpfuhl entstehen fünf neue Gebäude mit insgesamt 1.000 Wohnungen. Ein Großteil soll vom Land Berlin gefördert und ausschließlich an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden. Zielgruppen sind Studierende, Berufseinsteiger und junge Familien. 2024 wurde das Richtfest der ersten 153 Einheiten gefeiert. ■


-485

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Das Stadtgut Hellersdorf und die umliegenden Flächen wurden zu einem gemischten Wohnquartier mit insgesamt rund 1.500 Wohnungen weiterentwickelt.“


36,3

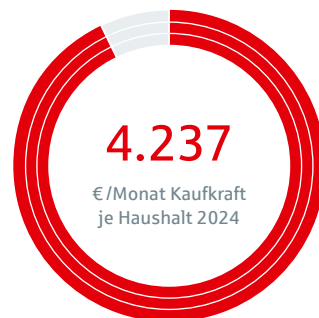
 Wohnfläche je
Einwohner in m²

18,6

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Marzahner Promenade

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Marzahn**
Straße: **Marzahner Promenade 7**
Wohneinheiten: **140**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 7,00**

© Arnold und Gladisch Objektplanung
Generalplanung GmbH



Bisamstraße

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Mahlsdorf**
Straße: **Bisamstraße, Stralsunder Straße, Seidenschwanzstraße**
Wohneinheiten: **248**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 7,00**

© Brüninghoff GmbH & Co. KG



Mitte

Berliner Mietshäuser aus Kaisers Zeiten sind ebenso gefragt wie die Wohnquartiere der Nachkriegsmoderne in West und Ost. Statt auf Abriss und Neubau wird auch auf Umnutzung gesetzt.

Die historische Mitte Berlins hat zwei unterschiedliche Facetten: Da ist einerseits der an preußische Vergangenheit erinnernde Stadtraum rund um die Boulevards Unter den Linden und Friedrichstraße. Dort dominieren touristische Angebote, Shopping- und Geschäftsadressen. Wohnhäuser sind in der Minderheit, Angebote wenden sich vor allem an eine zahlungskräftige Klientel. Eine ganz andere Anmutung haben die Quartiere östlich und südlich davon: Rund um den Alexanderplatz, an der Fischerinsel und an der Leipziger Straße bekommt man noch einen Eindruck davon, wie die Hauptstadt der DDR sich präsentiert hat. In den Ensembles der Sechzigerjahre-Moderne ist der Wohnanteil hoch. Dieser Bestand ist seit Mauerfall größtenteils saniert worden.

Nördlich des Hauptbahnhofs ist in den vergangenen Jahren ein komplett neuer Stadtteil entstanden. Vor allem Büroadressen prägen die

Europacity, doch dazwischen findet sich auch eine Reihe von Wohnprojekten. Im dazugehörigen Quartier Heidestraße kamen im vergangenen Jahr 653 Einheiten zur Miete auf den Markt. Mit Blick auf Personen, die sich dienstlich regelmäßig, aber nur temporär in Berlin aufhalten, sind dort auch möblierte Angebote präsent. 2024 wurden 182 Langzeitwohnappartments samt Gemeinschaftsflächen fertiggestellt. Seit Inbetriebnahme des Hauptbahnhofs im Jahr 2006 entwickelt sich im westlich davon gelegenen Moabit eine zunehmende Dynamik. Diese wird forciert, seit die Europacity die städtebauliche Lücke aus Mauerzeiten hin zu den östlichen Quartieren schließt.

Im Norden des Bezirks liegt mit dem Bahnhof Gesundbrunnen ein weiterer wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Hauptstadt. Im gleichnamigen Ortsteil sowie im westlich davon gelegenen Ortsteil Wedding leben Menschen aus unterschiedlichen



36

Kleingartenanlagen

320

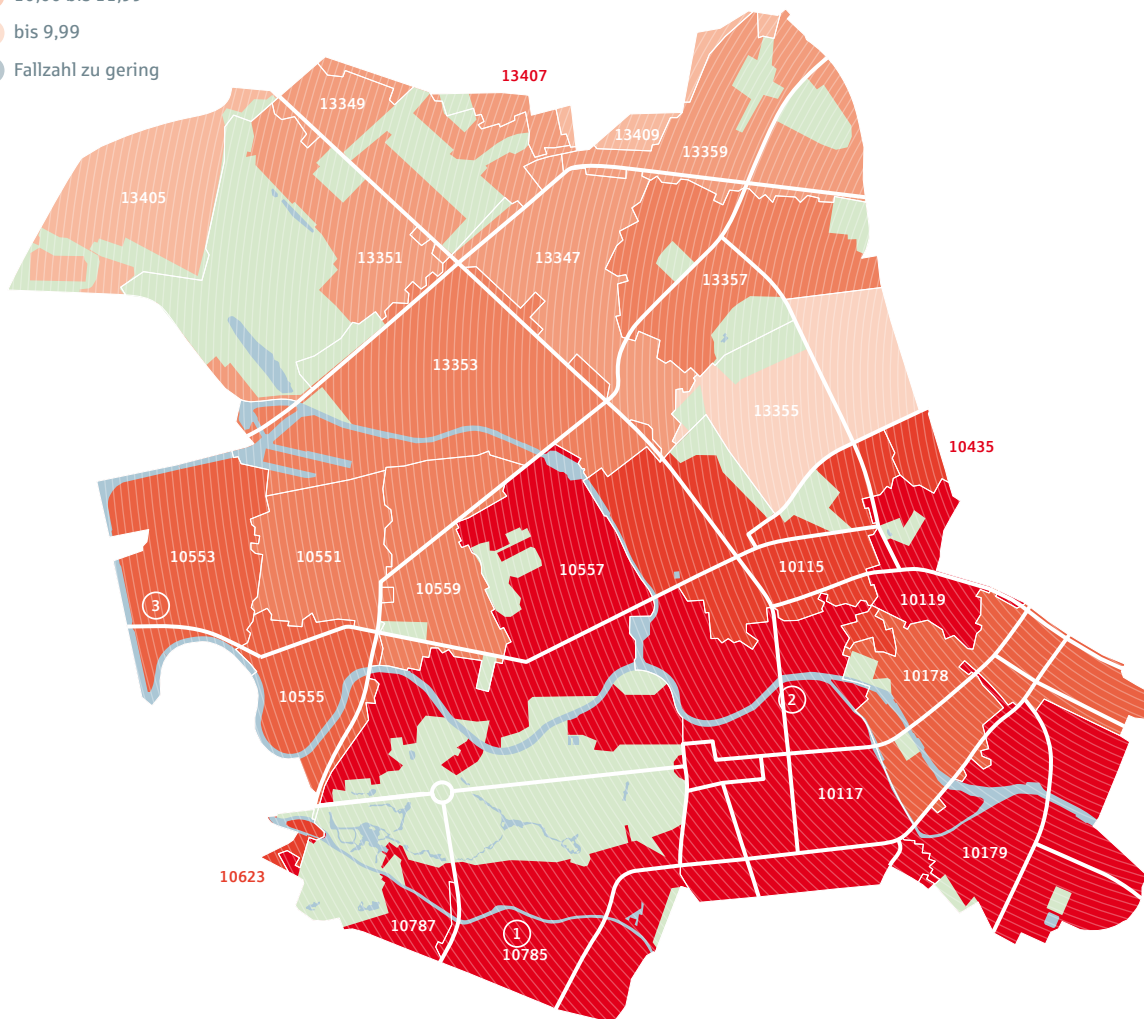
Ampelanlagen

26.505

Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Stülerstraße

Die Stülerstraße ist eins der Tore zum Tiergarten. Als Verlängerung der Budapester Straße zur Tiergartenstraße gelegen, befindet sich neben der syrischen und koreanischen Botschaft auch das türkisfarbene Bauensemble der Nordischen Botschaften der Länder Dänemark, Schweden, Finnland, Norwegen und Island. Sehr schön und ruhig gelegen sind die Wohnungen zwischen Rauch-, Drake- und Thomas-Dehler-Straße.

②

Unter den Linden Nord

Unter den Linden ist der Prachtboulevard von Berlin. Mit dem Pariser Platz und Deutschlands bekanntestem Wahrzeichen, dem Brandenburger Tor. Der nördliche Teil überquert die Friedrichstraße und endet kurz vor dem Berliner Dom. Auf dem Weg reihen sich die Sehenswürdigkeiten. Vom Liebermann-Haus vorbei an der französischen und ungarischen Botschaft bis hin zur renommierten Humboldt-Universität.

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 W-Lan 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 Miet- angebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10115	460	21,00	(19)	8,52	(59)	35,51	(12)	66,0	(70)	1.386	(22)	4.220	(69)
10117	484	23,94	(2)	10,00	(19)	39,60	(5)	75,0	(16)	1.796	(3)	4.858	(36)
10119	214	22,66	(8)	9,74	(25)	34,00	(18)	65,0	(79)	1.473	(14)	4.003	(92)
10178	217	19,01	(41)	8,74	(50)	34,38	(16)	65,9	(74)	1.252	(47)	3.906	(103)
10179	340	23,37	(3)	11,01	(6)	36,53	(6)	63,5	(111)	1.484	(13)	4.298	(62)
10551	177	16,36	(79)	8,50	(61)	33,75	(19)	50,8	(184)	831	(139)	3.074	(185)
10553	167	19,06	(40)	7,80	(88)	31,32	(46)	64,0	(97)	1.220	(51)	3.265	(172)
10555	133	18,00	(52)	8,57	(57)	27,16	(87)	64,0	(97)	1.152	(62)	3.414	(159)
10557	440	23,32	(5)	10,34	(11)	30,58	(58)	67,5	(58)	1.574	(10)	3.907	(102)
10559	141	16,00	(83)	9,01	(43)	32,92	(29)	58,3	(164)	932	(106)	3.367	(166)
10785	265	23,33	(4)	8,76	(48)	32,45	(33)	70,4	(36)	1.643	(7)	4.844	(37)
10787	72	23,15	(6)	10,84	(7)	35,09	(13)	55,0	(178)	1.273	(42)	4.299	(61)
13347	196	15,19	(98)	7,05	(133)	25,83	(100)	63,3	(113)	962	(100)	3.207	(177)
13349	95	14,17	(120)	6,82	(147)	28,49	(75)	62,4	(123)	884	(123)	3.251	(174)
13351	106	15,00	(101)	9,35	(31)	24,39	(111)	55,5	(177)	833	(137)	3.140	(181)
13353	247	17,14	(65)	9,38	(28)	31,67	(41)	53,0	(181)	908	(117)	3.114	(182)
13355	128	11,19	(159)	6,60	(161)	32,20	(36)	61,0	(136)	683	(157)	3.939	(99)
13357	232	16,19	(81)	6,62	(159)	32,10	(38)	60,0	(141)	971	(99)	3.377	(164)
13359	225	15,31	(95)	6,79	(153)	28,61	(74)	60,0	(141)	919	(111)	3.261	(173)
Bezirk	4.339	20,00		7,74		34,42		64,0		1.280		3.669	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Transformation am Alexanderplatz: Die neuen Büros im ehemaligen Haus der Statistik nutzt unter anderem das Finanzamt. Für Kunst, Kultur und soziale Projekte wurde dort ebenso Platz geschaffen wie für 290 Wohnungen.“


9.585

 Wohnungszuwachs
2018–2023

kulturellen und sozialen Hintergründen zusammen. In den vergangenen Dekaden hat die Nachfrage von Studierenden deutlich zugenommen.

Ruhiger geht es im Hansaviertel zu, obwohl der flächenmäßig kleinste Berliner Ortsteil zugleich einer der am dichtesten besiedelten ist. Im Quartier stehen überwiegend Bauten aus den Fünfzigerjahren, Gewerbe gibt es hier kaum. 48

der Objekte stehen unter Denkmalschutz. Unmittelbar südlich des Tiergartens, im gleichnamigen Ortsteil, liegt zunächst das Botschaftsviertel, hinter dem Landwehrkanal folgt ein Wohnquartier, das in den vergangenen Jahren eine deutliche Aufwertung erfahren hat, auch durch einige Wohnbauprojekte. ■


+843

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Der Wiederaufbau in der historischen Mitte am Molkenmarkt rückt näher. In diesem Jahr sind die ersten Architekturwettbewerbe geplant.“


35,7

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

15,1

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wiesenstraße/ Reinickendorfer Straße

Entwickler: GESOBAU
Ortsteil: Mitte
Straße: Wiesenstraße 35/
Reinickendorfer Straße 38
Wohneinheiten: 78
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© Winking Froh Architekten GmbH



Rathenower Straße

Bauherrin: WBM Wohnungsbau-
gesellschaft Berlin-Mitte mbH
Ortsteil: Moabit
Straße: Rathenower Straße 16
Wohneinheiten: 108
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,60
Besonderheit: 7 Cluster-Wohn-
einheiten

© CRKS Architektengesellschaft mbH



Neukölln

Szene-Hotspot und Gentrifizierung im dicht bebauten Norden, Platz für umfangreichen Neubau im Süden und dazwischen beispielhafte Wohnsiedlungen. Auch ökonomische Dynamik prägt den Bezirk.

Das Bild von außen erscheint widersprüchlich: Die einen warnen vor den Problemvierteln, die anderen sind begeistert vom internationalen Flair und von der kulturellen Vielfalt. Beide Einschätzungen beziehen sich vor allem auf den Norden des Bezirks. In den früheren Arbeiterquartieren wohnen viele türkisch- und arabischstämmige Familien, oft schon seit mehreren Generationen. In den vergangenen Jahren kamen vor allem jüngere Zuzügler aus aller Welt hinzu. Die bunte Dynamik in den Altbauvierteln hat die Mieten von einem einst niedrigen Niveau stark nach oben getrieben. Die Umwandlung eines ehemaligen Kaufhauses in ein Zentrum für Kunst und Kultur, in das auch eine private Hochschule für Entrepreneurship eingezogen ist, spiegelt die zunehmende Gentrifizierung des nördlichen Ortsteils Neukölln wider. Dass diese Entwicklung auch ökonomisch getragen wird, zeigt ein neuer

Komplex für Gewerbe und Büros am Neuköllner Hafen, ausgezeichnet mit dem ersten Preis des Wettbewerbs „Immobilien des Jahres“ für 2024.

Dynamik im Wohnungsbau lässt sich vor allem am südlichen Stadtrand beobachten, wo Platz für komplett neue Quartiere ist. Dort prägten bislang die Großwohnsiedlung Gropiusstadt sowie Einfamilienhaussiedlungen und Kleingartenkolonien den Stadtraum. Im Neubauprojekt „Buckower Felder“ mit rund 900 Wohnungen wurden im Dezember 2024 die ersten rund 100 bereits eingezogenen Mietparteien willkommen geheißen. Neben einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft, die hier viele Häuser errichtet hat, sind auch private Bauherren vertreten, die unter anderem 106 Wohnungen in Holzbauweise realisieren. Bis 2026 sollen alle Teilprojekte fertiggestellt sein.

Große Wohnsiedlungen sind schon vor über 100 Jahren im Bezirk errichtet worden und prä-



94

Kleingartenanlagen

140

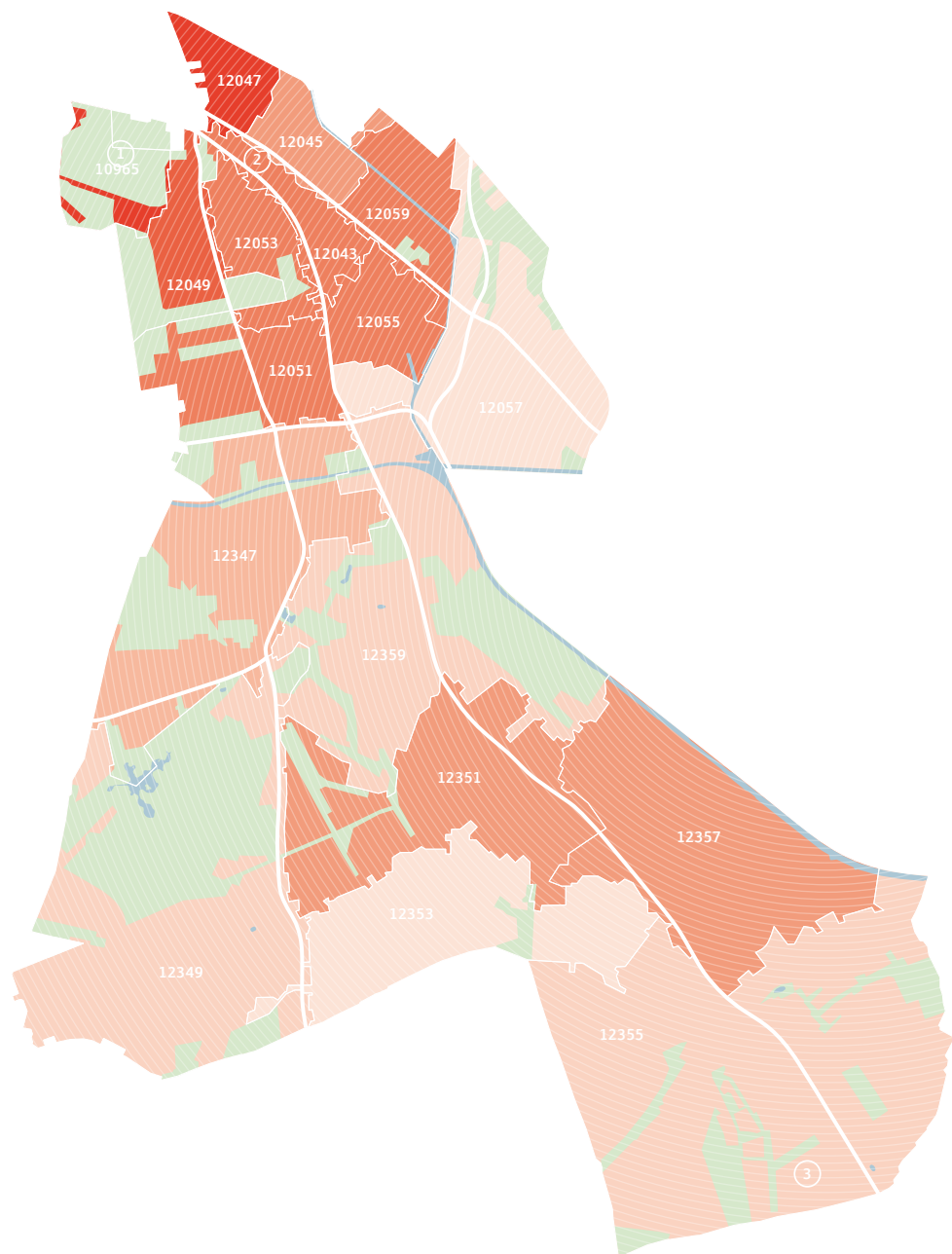
Ampelanlagen

20.962

Straßenbäume

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Hasenheide

Am 50 Hektar großen Volkspark Hasenheide bildet sich rund um den Columbiadamm ein neues lebensbejahendes Quartier. Die schönen und architektonisch wertvollen Wohnungen ziehen sich bis zum Tempelhofer Feld. Hier befand sich nicht nur seit 1678 das von den Kurfürsten zur Jagd genutzte Hasengehege, sondern auch die heute immer noch anhaltende von Turnvater Jahn geprägte Bewegung zur Körperertüchtigung.

②

Donaustraße

Parallel zwischen Sonnenallee und Karl-Marx-Straße verläuft die immer beliebter werdende Donaustraße. Neben den vielen um die Jahrhundertwende errichteten schönen Altbauten haben sich hier als Tor zum aufregenden Weserkiez viele tolle Bars und Restaurants etabliert. Hier hat Barry Burns von der Band Mogwai u. a. die Bar „Das Gift“ eröffnet und bereichert seitdem Berlin mit schottischem Bier.

③

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 Märchendorf und einem „Sherwood Forest“ kann man zusammen mit Robin Hood eine Burg erobern. Die Kleineren toben sich am Spielplatz „Hänsel und Gretel“ aus.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12043	123	16,85	(71)	7,19	(126)	28,63	(73)	65,0	(79)	1.095	(70)	3.090	(183)
12045	112	15,24	(96)	7,57	(101)	26,67	(90)	60,0	(141)	914	(114)	2.810	(189)
12047	125	20,10	(23)	9,88	(24)	39,86	(4)	64,0	(97)	1.286	(38)	2.818	(188)
12049	143	18,57	(45)	6,60	(161)	35,71	(9)	53,0	(181)	984	(91)	2.776	(190)
12051	206	16,91	(70)	7,69	(94)	30,00	(61)	59,5	(153)	1.006	(85)	3.177	(179)
12053	87	16,20	(80)	7,10	(131)	34,29	(17)	60,0	(141)	972	(98)	3.147	(180)
12055	107	16,49	(76)	7,45	(114)	27,50	(82)	64,4	(93)	1.062	(76)	2.986	(186)
12057	124	7,89	(180)	6,82	(147)	20,45	(162)	61,3	(133)	484	(179)	3.845	(109)
12059	103	17,11	(66)	7,47	(108)	27,13	(88)	57,5	(170)	984	(92)	2.958	(187)
12347	139	13,54	(131)	7,59	(99)	22,48	(137)	62,7	(121)	849	(132)	3.822	(114)
12349	166	11,74	(154)	6,58	(164)	19,49	(169)	63,7	(110)	747	(150)	4.308	(60)
12351	119	14,00	(123)	6,46	(171)	23,23	(127)	65,0	(79)	910	(116)	4.154	(75)
12353	183	9,53	(169)	6,70	(155)	19,57	(168)	64,0	(97)	610	(165)	4.020	(89)
12355	104	11,08	(162)	6,66	(157)	19,28	(170)	74,0	(22)	820	(141)	4.927	(33)
12357	71	14,73	(106)	7,00	(136)	23,16	(128)	65,0	(79)	957	(101)	4.982	(31)
12359	73	11,40	(158)	7,36	(118)	22,13	(143)	61,7	(127)	703	(154)	3.725	(126)
Bezirk	1.985	14,49		6,80		27,94		63,0		913		3.601	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Ende 2024 hat der Bau des Estrel Towers die Höhe von 150 Metern überschritten. Er ist damit der erste Wolkenkratzer Berlins. In diesem Jahr soll er mit dann 176 Metern fertiggestellt werden. Darin sind unter anderem 90 Apartments vorgesehen.“


3.268

 Wohnungszuwachs
2018–2023

gen ihn bis heute. Architekturfans aus aller Welt pilgern zur Hufeisensiedlung in Britz, die zum Weltkulturerbe zählt. Die Ideal-Siedlung aus dem Jahr 1907 wiederum gilt als Beispiel früher Zeilenbauten. Außen zwei- bis dreigeschossig bebaut, befinden sich im Zentrum Reiheneinfamilienhäuser mit Gärten. In den 1920er und 1930er

Jahren wurde die Siedlung erweitert. Britz begeht in diesem Jahr sein 650-jähriges Jubiläum der ersten urkundlichen Erwähnung. Historische Spuren lassen sich im gleichnamigen Schloss samt Park erkunden – auch über den heutigen Ortsteil hinaus, denn dort ist auch das Neuköllner Bezirksmuseum untergebracht. ■


-62

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Am südlichen Stadtrand zieht allmählich Leben in das neue Quartier ‚Buckower Felder‘ ein, die ersten 100 der 900 geplanten Wohnungen sind bezogen.“


36,3

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

16,3

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Wohngarten im Dreiländereck

Entwickler: **Liven Wohnungsbau**
Ortsteil: **Neukölln**
Straße: **Hüttenroder Weg 11**
Wohneinheiten: **24**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **7.500–10.700**

© Liven Wohnungsbau



Bo Carrée

Entwickler: **wvm Gruppe Berlin**
Ortsteil: **Britz**
Straße: **Bürgerstraße 53**
Wohneinheiten: **41**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **ca. 6.300–7.800**

© WvM Immobilien



Pankow

Hochverdichteter Stadtraum, Landhäuser, Villen und große Pläne: Während in zentralen Lagen Nachverdichtung thematisiert wird, kommen am Stadtrand ganze Quartiere der Realisierung Schritt für Schritt näher.



Mit knapp 426.000 Einwohnern, also einem Anteil von elf Prozent an der Berliner Gesamtbevölkerung, blieb der Nordosten auch 2024 der bevölkerungsstärkste unter den zwölf Berliner Bezirken. In seinen 13 Ortsteilen finden sich hochverdichtete urbane Räume. Hierzu zählt etwa der wenig bekannte Florakiez. Mit seinen Altbauten, kleinen Geschäften, Cafés und Kneipen, Spielplätzen, Kinderläden und Straßenbäumen erinnert er – etwas beschaulicher – an seinen Nachbarn: Der hochverdichtete Ortsteil Prenzlauer Berg hat sich in den Neunzigerjahren einen Namen als Szenekiez gemacht, ist mittlerweile aber deutlich saturierter.

Die Ortsteile Pankow und Weißensee haben sich bis heute ihren eigenen, kleinstädtischen Charakter bewahrt. Am dünnsten besiedelt sind

Blankenfelde und die Stadtrandsiedlung Malchow (nicht zu verwechseln mit dem sich östlich anschließenden Lichtenberger Ortsteil Berlin-Malchow). Sie stellen fast ein Fünftel der Fläche des Bezirks, der in Berlin wiederum mit gut 103 Quadratkilometern nach Treptow-Köpenick flächenmäßig den zweiten Platz belegt. Den Ortsteil Niederschönhausen, im Südwesten des Bezirks gelegen, prägen Mehrfamilienhäuser und Villen, die größtenteils aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert stammen. Hinzu kommen einfache Einfamilienhäuser und ein Gewerbegebiet. Auch in Wilhelmsruh sind noch einige Landhäuser und Villen aus Kaisers Zeiten erhalten geblieben.

Selbst im zentral gelegenen Ortsteil Prenzlauer Berg bestehen Möglichkeiten für Nachverdichtung in größerem Stil. Doch der Plan, dort

126

Kleingartenanlagen

173

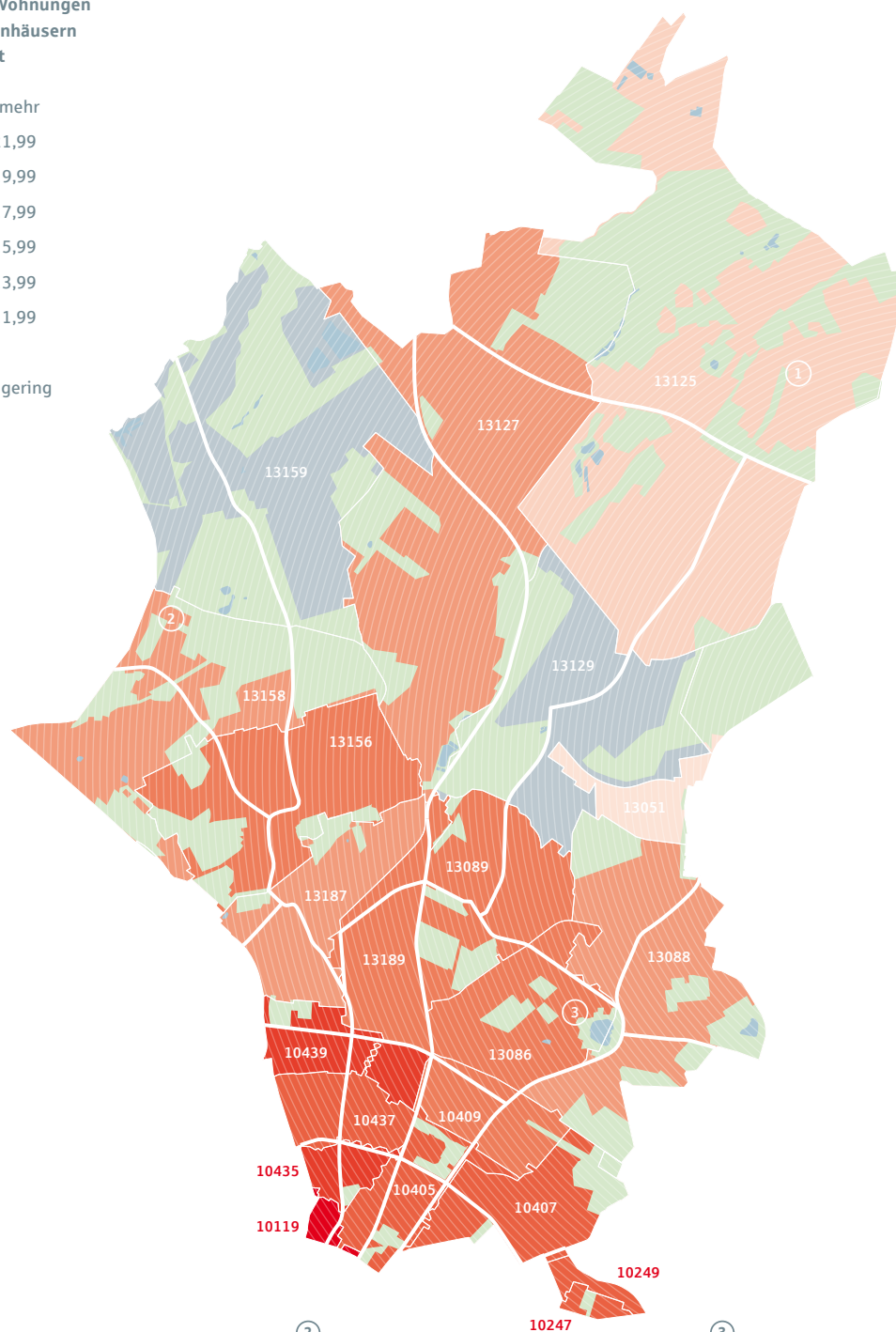
Ampelanlagen

43.076

Straßenbäume

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

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.

②

Rosenthal

Rosenthal grenzt an die schönen Stadtteile Blankenfelde und Niederschönhausen. Im Sommer lädt der nicht weit entfernte Ziegeleisee in Lübars zum Baden ein. Dieses dörfliche Viertel mit seinen freundlichen, alten sowie neuen Einfamilienhäusern, dem holprigen Kopfsteinpflaster und dem historischen Dorfkern sowie der idyllischen Natur, vermittelt ein warmes Lebensgefühl im manchmal kalten Berlin.

③

Weißer See

Im Sommer zieht es viele Berliner zum ca. 8,5 Hektar großen Weißen See um das kalte Nass zu genießen. In der Berliner Allee 185 befindet sich die unscheinbare ehemalige Bertold Brecht-Villa. Gleich um die Ecke befinden sich das wunderschöne Primo-Levi-Gymnasium und das sogenannte Munizipalviertel. Genau wie die Gebäude des Holländerviertels erstrahlen die Häuser in roten Backsteinen und Ziegeln.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10405	316	19,16	(37)	7,18	(128)	31,36	(45)	64,7	(92)	1.239	(49)	4.175	(73)
10407	231	19,56	(32)	7,41	(116)	31,67	(41)	61,0	(138)	1.193	(54)	3.949	(97)
10409	90	17,21	(63)	6,47	(170)	29,17	(67)	57,0	(172)	981	(93)	3.247	(175)
10435	176	20,46	(22)	9,11	(40)	30,95	(54)	70,5	(35)	1.442	(16)	4.014	(90)
10437	330	20,00	(26)	10,29	(14)	31,43	(44)	65,4	(76)	1.307	(34)	3.547	(149)
10439	369	20,77	(20)	8,27	(71)	33,60	(21)	63,8	(108)	1.324	(31)	3.395	(161)
13086	324	17,27	(61)	9,95	(22)	27,62	(81)	67,3	(62)	1.162	(59)	4.049	(83)
13088	187	15,50	(89)	7,60	(97)	41,25	(1)	65,0	(79)	1.008	(84)	4.098	(80)
13089	228	16,72	(74)	6,70	(155)	27,49	(83)	56,5	(173)	944	(104)	5.499	(15)
13125	306	11,84	(152)	6,74	(154)	20,63	(160)	67,5	(59)	799	(144)	5.215	(24)
13127	176	14,34	(112)	9,31	(32)	29,02	(70)	67,9	(54)	974	(97)	5.360	(21)
13129	11	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.122	(4)
13156	264	16,00	(83)	8,72	(51)	26,37	(93)	68,0	(53)	1.088	(72)	4.806	(39)
13158	196	15,18	(99)	7,76	(89)	23,05	(130)	73,5	(24)	1.115	(67)	5.156	(27)
13159	8	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	6.412	(2)
13187	251	15,40	(94)	7,11	(130)	28,00	(76)	68,0	(50)	1.047	(80)	4.205	(71)
13189	234	17,75	(56)	7,00	(136)	27,36	(85)	67,6	(56)	1.200	(52)	3.587	(139)
Bezirk	3.697	17,00		7,56		29,43		65,2		1.108		4.189	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Neben dem neuen Wohnquartier auf dem Areal des historischen Klinikareals in Buch wurde ein zweites Projekt abgeschlossen – ein weiteres entsteht in der einstigen Tuberkulose-Heilstätte ‚Waldhaus Buch‘.“


9.325

 Wohnungszuwachs
2018–2023

1.200 neue Wohnungen zu schaffen, ist aufgrund eines juristischen Streits ins Stocken geraten. Erheblich umfangreichere Potenziale für Wohnungsneubau – und damit für weiteres Bevölkerungswachstum im Bezirk – liegen strukturell bedingt in den dünner besiedelten Ortsteilen weiter außerhalb. Ein großes Projekt in Buch, das ein Quartier mit rund 2.700 Wohnungen, eine Kita und eine Schule vorsieht, hat Ende 2024 die nächste Hürde genommen: Mit dem Auf-

stellungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Berliner Senat ist der Baustart nun für 2026 avisiert. 2024 wurde der Masterplan für ein Quartiersprojekt im Ortsteil Französisch-Buchholz präsentiert. Dort sollen bis zu 2.500 Wohnungen und zusätzliche Gewerbeflächen entstehen. Zwei neue S-Bahnhöfe und eine zusätzliche Tramlinie sollen den neuen Stadtteil ans Zentrum anbinden. In Blankenfelde ist ein Quartier mit rund 5.000 Wohnungen in Planung. ■


+139

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Nach fast zwei Jahrzehnten konnten die Projektbeteiligten für das Pankower Tor eine Einigung erzielen: der städtebauliche Vertrag ist unterzeichnet.“

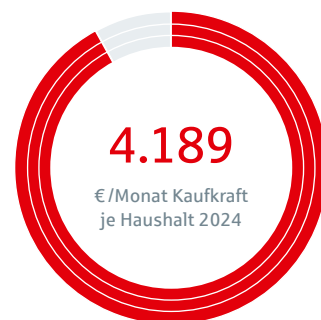

39,7

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?


17,3

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %


Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Hamburger Platz

Entwickler: GESOBAU
Ortsteil: Weißensee
Straße: Bühringstr.,
Jacobsohnstr.,
Frieda-Seidlitz-Str.,
Gustav-Adolf-Str.
Wohneinheiten: 185
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 7,00
© DMSW Architekten



Roelcke 111

Entwickler: wvm Gruppe Berlin
Ortsteil: Weißensee
Straße: Roelckestraße 111
Wohneinheiten: 60
Nutzungsart: Eigentum
Kaufpreis €/m²: ca. 6.425–8.600

© WvM Immobilien



Reinickendorf

Ob mitten im Wald oder in der dicht bebauten Stadt: Seen prägen unterschiedliche Wohnlagen im Bezirk. Die elf Ortsteile variieren von dörflich über postmodern bis hin zur dichten Hochhausbebauung.

Der Name des gesamten Bezirks geht auf Reinickendorf ganz im Südosten zurück. In diesem flächenmäßig drittgrößten der elf Ortsteile leben mit über 84.000 Personen die meisten Einwohner. Der Altbauanteil ist gering, die Bauweise im Vergleich zum Berliner Zentrum niedrig. Zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten zählt der Kurt-Schumacher-Platz. Auch im südlichen Teil der Ollenhauerstraße, in der Scharnweber- und in der Residenzstraße befinden sich lokale Geschäfts- und Einkaufsadressen. Das Quartier rund um den Schäfersee erhält ein städtebauliches Update: Uferwege sollen saniert und der Franz-Neumann-Platz neugestaltet werden. Obwohl der Stadtteil bereits recht dicht besiedelt ist, kommen dort gerade mehrere Neubauprojekte an den Start, unter anderem ein privates mit 28 Eigentumswohnungen und ein genossenschaftliches mit 256 Wohnungen.

Wald und Wasser nehmen rund ein Drittel der Fläche des Bezirks ein. Im Kontrast dazu steht vor allem das Märkische Viertel, in den Sechzigerjahren mit 17.000 Wohnungen für 50.000 Menschen errichtet. Der Ortsteil mit seinen vielen Wohnhochhäusern ist seitdem schrittweise weiterentwickelt worden. Derzeit steht eine Erweiterung in östlicher Richtung an, wo 190 neue Wohnungen entstehen sollen.

In der Fläche größter Ortsteil ist Tegel, wo sich der gleichnamige Wald und See erstrecken und rund 37.000 Einwohner leben. Dorthin kommen nicht nur viele Menschen zur Erholung, sondern auch zum Shoppen und Flanieren: Anlaufstelle sind südlich von Alt-Tegel neben der Berliner Straße mit vielen Läden vor allem die ehemaligen Borsigwerke. In der Backsteinarchitektur ist ein Einkaufszentrum samt Kinos untergebracht. Die postmoderne Architektur am Tegeler Hafen



81

Kleingartenanlagen

148

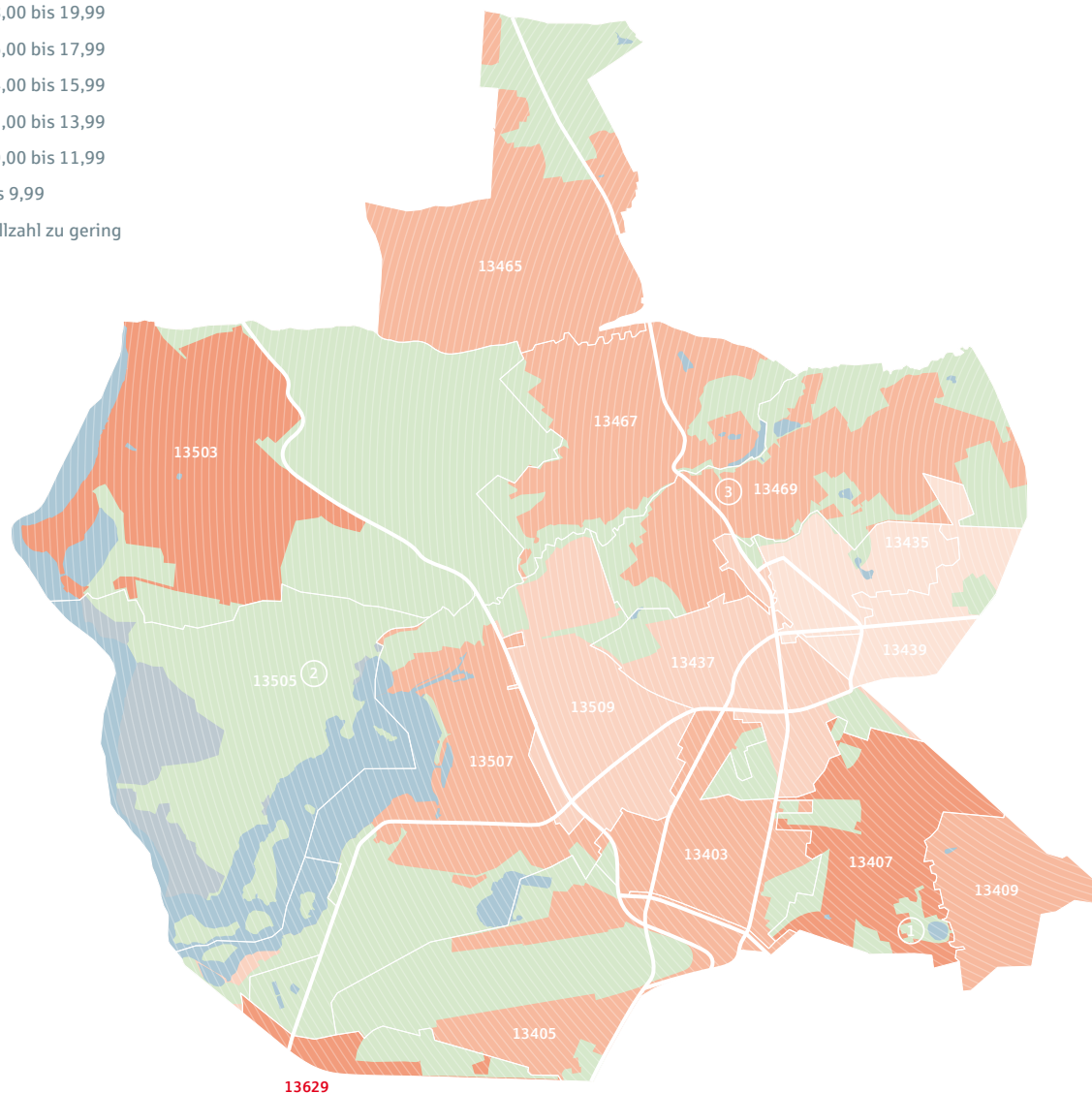
Ampelanlagen

44.364

Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Schäfersee

Der kreisrunde 5 Hektar große und 7 Meter tiefe Schäfersee mit Park ist eins der schönsten Erholungsgebiete in Reinickendorf. Hier verbinden sich Erholung, Sport und romantische Bootsfahren. Tierfreunde erfreuen sich an dem eingezäunten Hundegarten und Naturliebhaber an den „Bäumen des Jahres“. Die meisten Wohnanlagen besitzen passend hierzu einen sehr schönen begrünten und großzügigen Innenhof.

②

Tegeler Forst

Der 2.169 Hektar große Tegeler Forst ist ein beliebtes Ausflugsziel. Hier findet man sowohl den größten Baum, die Burgsdorff-Lärche, als auch den ältesten Baum, die Dicke Marie, von Berlin. Südlich gelegen ist der 450 Hektar große Tegeler See, der zweitgrößte See von Berlin. Das wunderschöne und beliebte Erholungsgebiet bietet romantische Dampferfahrten und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

③

Rollbergesiedlung

Entgegen den sonst so niedlichen Einfamilienhaussiedlungen wurde entlang dem Zabel-Krüger-Damm in den 1960er-Jahren die Rollbergesiedlung gebaut, aufgrund der Straßennamen liebevoll Schwarzwaldviertel genannt. Stararchitekten wie Josef Paul Kleihues oder Hans Scharoun, der in der Titiseestraße ein 22-geschossiges Doppelhochhaus entworfen hat, haben hier ihre Spuren hinterlassen.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
13403	228	13,16	(139)	7,40	(117)	23,40	(125)	61,6	(131)	811	(143)	3.326	(169)
13405	63	13,00	(141)	8,59	(55)	22,33	(138)	63,0	(115)	819	(142)	4.733	(41)
13407	230	15,75	(88)	7,03	(134)	26,10	(98)	58,5	(162)	921	(109)	3.415	(158)
13409	274	12,84	(145)	7,69	(94)	24,00	(117)	58,3	(163)	748	(149)	3.316	(171)
13435	139	8,33	(178)	6,82	(147)	17,65	(177)	63,7	(109)	531	(175)	4.131	(76)
13437	65	11,09	(161)	7,84	(86)	21,15	(157)	59,0	(160)	654	(164)	3.746	(122)
13439	134	7,73	(181)	6,82	(147)	15,52	(183)	64,3	(95)	497	(177)	4.437	(52)
13465	77	13,28	(138)	9,38	(28)	23,98	(120)	73,4	(25)	975	(96)	6.074	(5)
13467	105	13,66	(128)	9,06	(41)	21,09	(158)	77,4	(10)	1.057	(78)	5.456	(19)
13469	124	13,99	(126)	6,46	(171)	20,39	(163)	73,1	(27)	1.023	(83)	4.999	(30)
13503	53	14,34	(112)	7,88	(84)	23,33	(126)	75,0	(16)	1.076	(74)	5.820	(10)
13505	29	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	5.841	(9)
13507	352	13,32	(137)	7,47	(108)	26,05	(99)	59,1	(157)	788	(146)	4.060	(82)
13509	128	11,50	(156)	7,51	(104)	21,25	(153)	52,4	(183)	603	(166)	3.469	(153)
Bezirk	2.001	12,22		6,91		24,04		61,4		750		4.201	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Auf dem östlichen Ende des ehemaligen Flughafens Tegel entsteht das ‚Schumacher Quartier‘ – 5.000 Wohnungen in Holzbauweise sind dort vorgesehen. 2024 wurde der Bebauungsplan für die ersten 810 Wohnungen beschlossen.“


3.010

 Wohnungszuwachs
2018–2023

geht auf die Internationale Bauausstellung 1984/87 zurück, individuelle Wohnungen in zwei- bis siebengeschossigen Wohnhäusern rund um ein Wasserbecken mit künstlicher Insel. Außerdem stehen hier neun- bis sechszehngeschossige Hochhäuser aus den 1960er Jahren mit Blick auf den Tegeler See.

Dörflichen Charakter hat Konradshöhe, zwischen dem Tegeler See, der Havel und dem Te-

geler Forst von Wald und Wasser eingeschlossen. In den ländlichen Wohn- und Ausflugsorten dort stehen Einfamilienhäuser, Villen, Ausflugslokale und kleinere Mietshäuser. Angebonden ist der Ortsteil über Straßen, die nach Heiligensee und Tegel führen. Außerdem gibt es Fährverbindungen nach Spandau. ■


-977

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„In den künftigen Planungen für das Märkische Zentrum könnte der Wohnnutzung eine größere Bedeutung als bisher zukommen.“


39,5

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

17,1

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Quartier Alt-Wittenau

Entwickler: GESOBAU
Ortsteil: Wittenau
Straße: Roedernallee 118, 118 a
Wohneinheiten: 105
Nutzungsart: Wohnen für Studierende und Auszubildende
Mietpreis €/Monat: 380

© ImmProjekt Entwicklungs GmbH & Co. Roedernallee KG



Königsweg

Entwickler: GESOBAU
Ortsteil: Tegel
Straße: Königsweg 33–41
Wohneinheiten: 46
Nutzungsart: Miete
Mietpreis €/m²: ab 6,50

© Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH



Spandau

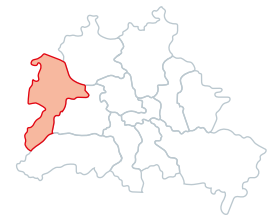
Rund um die Spreemündung dominieren urbane Dichte und Gewerbe, havelabwärts wird es idyllischer. Zwei neue Quartiere sind geplant, weitere Wohnungsprojekte befinden sich im Bau.

Den Großteil des Bezirks trennt die Havel vom Rest Berlins. Die Altstadt an der westlichen Seite des Flusses, gegenüber der Spreemündung gelegen, ist älter als Berlin. Diese zwei Beispiele dienen meist als Erklärung für den betont eigenständigen Charakter Spandaus. So äußert der namensgebende Ortsteil des Bezirks sich auch entsprechend selbstbewusst darüber, dass man auf eine nahezu eigenständige städtische Infrastruktur zurückgreife. Und dabei will man es nicht belassen: Bis 2030 soll direkt am Spandauer ICE-Bahnhof ein neues Geschäftsviertel entstehen. Neben Büros, Hotels und Geschäften sind in den Plänen auch Wohnungen vorgesehen. Das Projekt, so die Investoren, könne an diesem Standort 1.300 Arbeitsplätze generieren.

Auch große Neubauvorhaben im Wohnsegment stehen auf der Agenda. Im Rahmen des Projekts „Havelufer Quartier“ baut eine landes-

eigene Wohnungsbaugesellschaft drei Häuser mit insgesamt 231 mietpreisgebundenen Wohnungen. Richtfest war zu Beginn dieses Jahres. Ebenfalls im Januar wurde in der Wasserstadt Oberhavel der Startschuss für den zweiten Bauabschnitt gegeben. 238 Wohnungen aus dem ersten Abschnitt, 2022 begonnen, sollen bis August fertiggestellt werden. Nun folgen weitere 111 Einheiten, über die Hälfte von ihnen sind für das geförderte Preissegment vorgesehen.

Im westlich gelegenen Staaken befinden sich 428 neue Wohnungen im Bau. Für die ersten 140 feierte man im Sommer 2024 Grundsteinlegung. Der Ortsteil hat zwei unterschiedliche Facetten: Den Norden und Süden des historischen Teils prägen Einfamilienhaussiedlungen sowie die Gartenstadt Staaken. Den östlichen Teil und Neu-Staaken charakterisieren Großsiedlungen, die seit Ende der 1950er bis in die 1970er Jahre entstanden sind.



81

Kleingartenanlagen

173

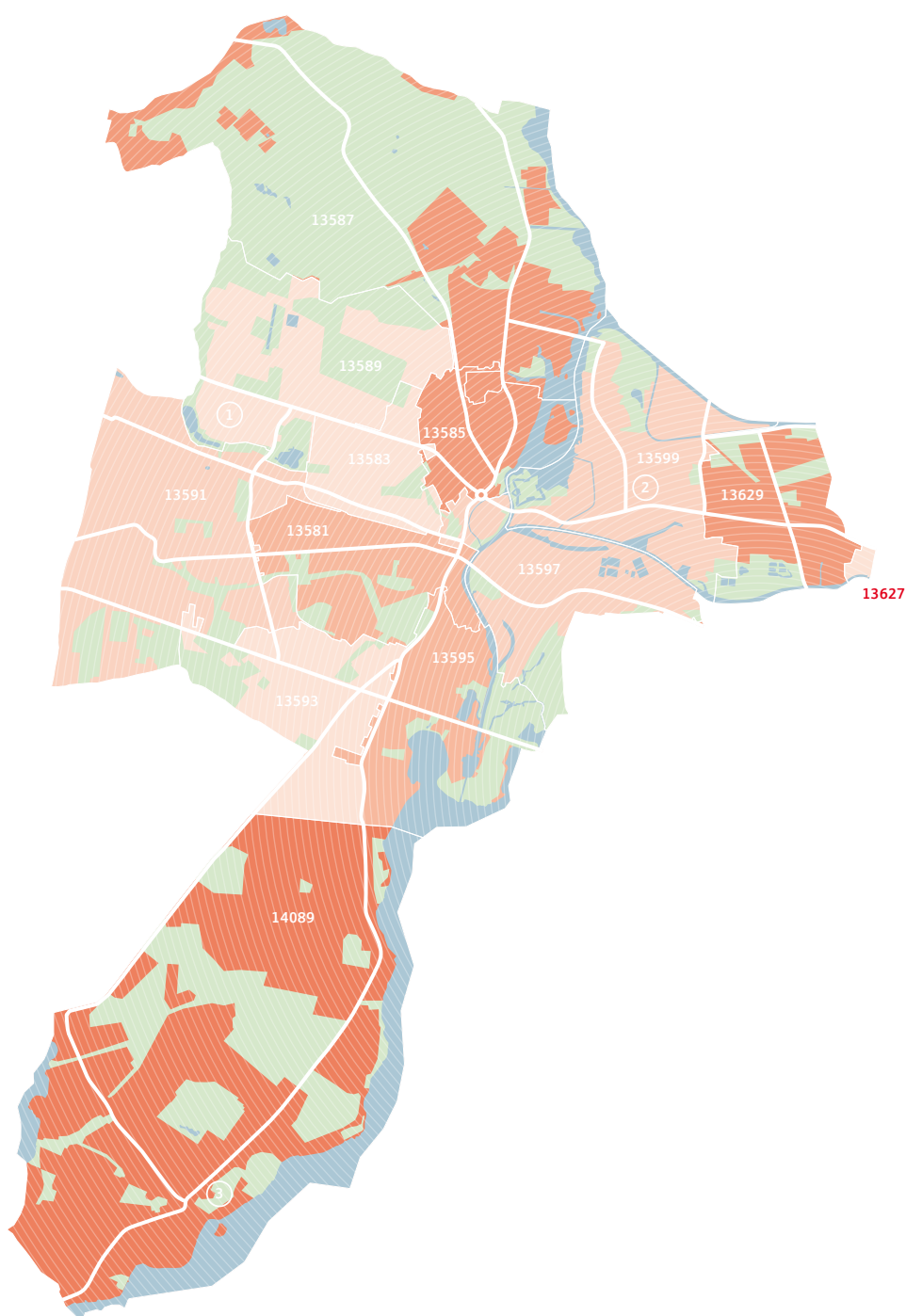
Ampelanlagen

25.446

Straßenbäume

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- 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 sechzehn-geschossigen 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

Gartenfelder Straße

Direkt an der Gartenfelder Straße wurde in den 1930er-Jahren die 1928 u. a. vom Bauhaus-Gründer Walter Gropius entworfene Reichsforschungssiedlung errichtet. Das Stadtquartier für rund 12.000 Menschen war das größte Wohnungsbauprojekt im Berlin der Weimarer Republik. Der 1927 ausgelobte Wettbewerb sollte nach neuen Möglichkeiten eines effizienteren, wirtschaftlicheren und besseren Wohnens suchen.

③

Kladower Damm

Der Kladower Damm liegt wunderschön unweit vom Havelufer mit Blick auf den traumhaften Wannsee. Hier liegt auch der historische Gutspark Neukladow mit dem dazugehörigen Gutshaus. Mit dem einmaligen Blick vom Plateau des Gutshauses kann man einen herrlichen Tag verbringen. Er liegt in unmittelbarer Nähe zu den preußischen Schlössern und Gärten, die 1990 von der UNESCO zum Weltkulturerbe erklärt wurden.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungsgröße ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
13581	157	13,49	(132)	7,32	(119)	23,08	(129)	68,0	(50)	917	(112)	3.827	(113)
13583	174	9,45	(170)	6,59	(163)	21,19	(156)	57,5	(169)	543	(172)	3.086	(184)
13585	319	15,00	(101)	8,50	(61)	24,42	(110)	61,6	(130)	924	(107)	3.547	(148)
13587	276	14,29	(115)	6,95	(143)	33,59	(22)	64,0	(97)	915	(113)	4.404	(53)
13589	164	8,72	(175)	6,46	(171)	19,22	(171)	62,6	(122)	546	(171)	4.282	(64)
13591	168	11,78	(153)	6,98	(140)	21,67	(148)	65,0	(79)	766	(147)	4.815	(38)
13593	232	7,62	(183)	6,39	(178)	17,50	(178)	67,0	(63)	511	(176)	4.289	(63)
13595	261	12,00	(149)	7,19	(126)	21,62	(149)	59,1	(159)	709	(152)	3.565	(142)
13597	93	10,09	(166)	7,26	(121)	21,29	(151)	68,9	(47)	696	(156)	3.796	(117)
13599	190	10,02	(167)	7,22	(124)	19,00	(172)	56,3	(174)	564	(168)	4.000	(93)
13629	268	15,45	(90)	6,93	(144)	19,73	(166)	75,9	(14)	1.173	(56)	3.562	(145)
14089	126	17,58	(59)	10,31	(13)	24,36	(112)	72,0	(29)	1.266	(43)	6.168	(3)
Bezirk	2.428	12,00		6,75		23,11		63,7		765		4.102	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Im ‚Siemensstadt Square‘ werden zukünftig rund 35.000 Menschen leben und arbeiten. Damit einher geht der Ausbau der Infrastruktur: ab 2026 sollen die Arbeiten an der Reaktivierung der stillgelegten Siemensbahn aufgenommen werden.“

**4.867**Wohnungszuwachs
2018–2023**-662**Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023**37,2**Wohnfläche je
Einwohner in m²**18,4**Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Norden des Bezirks, insbesondere an den Flussufern, ist industriell geprägt. Spannend wird die Transformation des östlich gelegenen Ortsteils Siemensstadt zu einem neuen Quartier mit einer Fläche von 76 Hektar und einer Geschossfläche von über einer Million Quadrat-

metern. Unter anderem sollen dort 270.000 Quadratmeter Wohnraum für bis zu 7.000 Menschen entstehen. Grundsteinlegung war im Sommer 2024. Die Anbindung dieses Projekts ist ab 2026 mit dem Wiederaufbau der Siemensbahn geplant, die bis 2029 abgeschlossen sein soll. ■

„Südlich der dichter besiedelten und teils industriell geprägten Ortsteile zeigen Gatow und Kladow eine andere Facette des Bezirks: kleine Orte mit historischen Dorfkirchen und Windmühlen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehnd.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert
der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Quartier Rauchstraße

Bauherrin: **WBM Wohnungsbau-**
gesellschaft Berlin-Mitte mbH
Ortsteil: **Hakenfelde**
Straße: **Ashdodstraße 2, 4, 6, 8, 10/**
Iznikstraße 1, 5, 7, 9 und
Asniéreststraße 1, 3, 5
Wohneinheiten: **349**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**
© Wiechers Beck Architekten



Bismarckstraße 17

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Spandau**
Straße: **Bismarckstraße 17**
Wohneinheiten: **122**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© Ten Brinke Deutschland



Steglitz-Zehlendorf

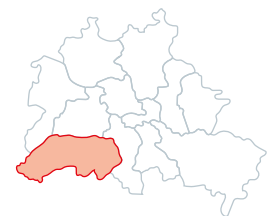
Der Südwesten ist bekannt für urbanes Flair auf dem Boulevard, Waldidylle mit Seen und Villenviertel. Dort finden sich auch einfachere Wohngebiete, ein großes Neubauquartier und kleinere Projekte.

Zwischen Walther-Schreiber-Platz und Rathaus Steglitz herrscht reger Betrieb, wie man ihn sonst auf den Boulevards im Zentrum erlebt. Mit ihren Einkaufszentren und Geschäften zählt die Schloßstraße zu den größten Einkaufsmeilen Berlins. Eines ihrer Markenzeichen ist der seit 2017 unter Denkmalschutz stehende, futuristisch anmutende „Bierpinsel“. Seit rund 20 Jahren lediglich temporär unterschiedlich genutzt, plant ein neuer Eigentümer den Neustart mit Büroflächen, Gastronomie und Forschungsbereichen im Siebzigerjahre-Komplex. In den dicht bebauten umliegenden Wohnquartieren setzen Bauherren unter anderem auf Nachverdichtung durch Aufstockung. So hat eine Wohnungsgenossenschaft ihren Bestand an Mehrfamilienhäusern energetisch saniert und um je eine Etage erweitert. Neben Stuck-Altbauten und Wohnhäusern aus der Nachkriegszeit findet man mit dem „Südende“ in

Steglitz auch eine ehemalige Villen- und Landhauskolonie.

Im Vergleich zu dieser bunten urbanen Mischung muten die Ortsteile Lankwitz und Lichterfelde kleinstädtischer an. Am Teltowkanal reihen sich einige Gewerbegebiete aneinander. Im Südosten des Bezirks ist Platz für eines der größten Wohnungsbauvorhaben Berlins. 2024 wurde auf dem Gelände eines ehemaligen US-Truppenübungsplatzes mit dem Bau des Quartiers „Neulichterfelde“ begonnen. 1.540 Miet- und Eigentumswohnungen, 540 Sozialwohnungen sowie 420 Reihen- und Doppelhäuser sind geplant, bis zu 6.000 Menschen sollen dort später leben.

Die westlichen Ortsteile am Rande des Grunewalds sind aufgrund ihrer natürlichen Reize als Ausflugsziele und gehobene Wohnorte gefragt. Ihre Namen deuten darauf hin, dass sich dort gut baden, Boot fahren oder entlang der Ufer spazie-



80

Kleingartenanlagen

232

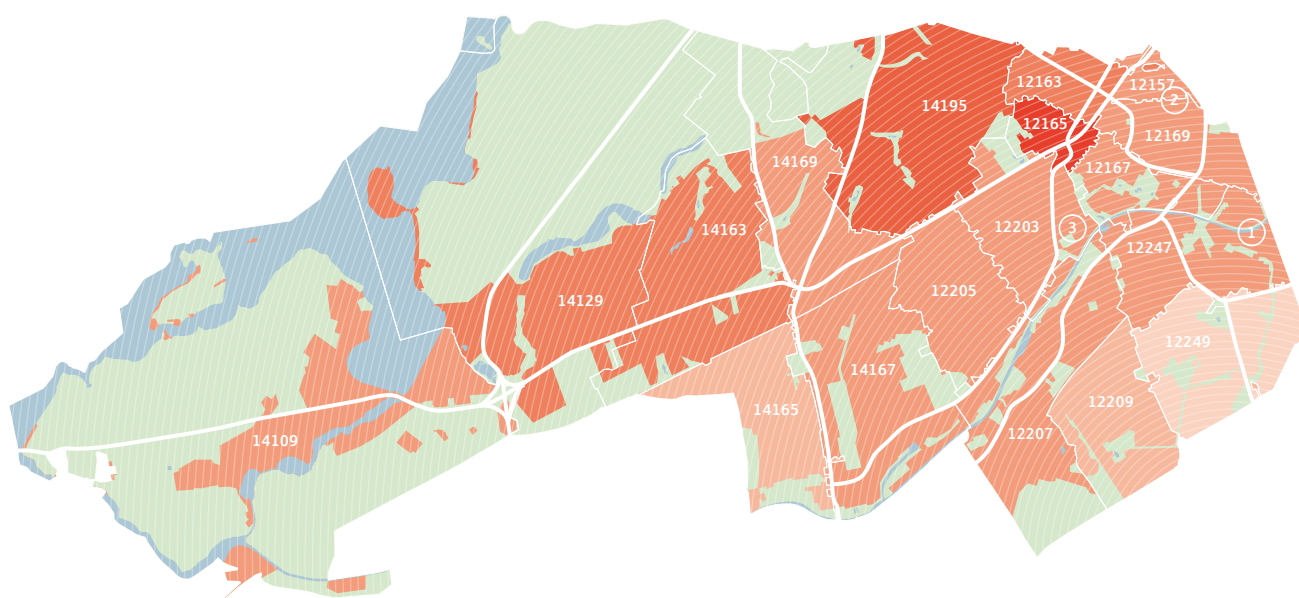
Ampelanlagen

60.133

Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Südende

Das 1872 gegründete Südende gehörte ehemals zwei Mariendorfer Bauern, die einen Villenvorort im Landhausstil errichteten. Im August 1943 wurde der ursprüngliche schöne Charakter zu 85 Prozent zerstört, weil britische Kriegsflugzeuge aufgrund von Orientierungslosigkeit das Südende anstatt des Regierungsviertels bombardierten. Erst ab den 1960er-Jahren wurden große Teile des Viertels wieder aufgebaut.

②

Bergstraße

Die Bergstraße durchquert das Bismarckviertel, das mit seinen schönen Gründerhäusern eine entspannte Wohngegend von Steglitz ist. Das absolute architektonische Highlight ist die 1919 errichtete evangelische Lukaskirche. Die im neuromanischen Stil wie ein Schloss anmutende Kirche wurde im 2. Weltkrieg kaum beschädigt und trägt heute zur großen Freude der sehr aktiven Kirchengemeinde bei.

③

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 Nierenerkrankheiten spezialisierte Krankenhaus einer der vier Charité-Standorte. Besonders hübsch ist auch das Gutshaus Lichterfelde bzw. Carstenn-Schlösschen mit dem dazugehörigen Park.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12163	119	16,49	(76)	9,00	(44)	25,71	(101)	70,0	(37)	1.154	(61)	3.827	(112)
12165	32	21,82	(13)	7,69	(94)	32,04	(39)	60,0	(141)	1.309	(35)	4.445	(51)
12167	99	14,50	(108)	8,87	(46)	24,11	(113)	67,5	(60)	978	(95)	3.560	(146)
12169	75	14,50	(108)	8,33	(69)	22,84	(134)	60,0	(141)	870	(127)	3.548	(147)
12203	162	15,45	(91)	8,50	(61)	24,05	(114)	64,8	(91)	1.001	(87)	4.043	(86)
12205	88	14,87	(104)	7,90	(81)	23,00	(131)	69,0	(43)	1.026	(82)	5.476	(18)
12207	235	14,00	(123)	7,44	(115)	24,00	(117)	75,0	(16)	1.050	(79)	4.244	(67)
12209	108	12,91	(143)	7,60	(97)	26,67	(90)	69,5	(42)	897	(120)	4.865	(34)
12247	133	14,00	(123)	7,70	(93)	27,43	(84)	62,0	(126)	868	(128)	4.024	(88)
12249	156	10,67	(164)	7,26	(121)	21,25	(153)	62,9	(120)	671	(160)	3.970	(96)
14109	96	14,79	(105)	8,51	(60)	30,79	(56)	87,8	(3)	1.298	(37)	5.947	(6)
14129	88	16,00	(83)	7,96	(80)	31,00	(52)	84,4	(4)	1.351	(27)	5.879	(8)
14163	88	16,84	(73)	7,32	(119)	22,09	(144)	69,5	(41)	1.170	(57)	5.501	(14)
14165	124	12,01	(148)	7,55	(102)	26,11	(97)	58,2	(165)	699	(155)	4.346	(56)
14167	137	15,79	(86)	9,55	(26)	23,00	(131)	75,0	(16)	1.184	(55)	5.698	(11)
14169	60	14,22	(119)	9,41	(27)	28,66	(72)	64,0	(97)	910	(115)	4.502	(47)
14195	130	19,41	(34)	12,27	(1)	31,00	(52)	100,8	(1)	1.955	(1)	6.454	(1)
Bezirk	1.930	14,67		7,78		25,71		68,5		1.005		4.556	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„In Zehlendorf wird auch Wohnraum für Haushalte mit kleinerem Budget geschaffen. Eine landeseigene und eine private Gesellschaft bauen gemeinsam 280 Einheiten. Darunter sind 130 Mietwohnungen – zur Hälfte für Einstiegsmietten ab 6,60 Euro pro Quadratmeter.“


1.983

 Wohnungszuwachs
2018–2023

-1.745

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

46,4

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

15,6

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

ren lässt: Wannsee, Nikolassee, Schlachtensee. Ende des 19. Jahrhunderts als exklusive Villen- und Landhauskolonien entstanden, wurden dort seitdem auch etwas einfachere Wohnhäuser gebaut. In Dahlems begrünten Straßen samt Kiefern und Pflastersteinen stehen ebenfalls herrschaftliche Villen und schlichere Einfamili-

enhäuser nah beieinander. Neben der Freien Universität sind dort auch Forschungseinrichtungen und Museen angesiedelt. Unweit des Botanischen Gartens werden seit vergangenem Jahr 106 neue Mietwohnungen errichtet. Auf einer bislang brachliegenden Fläche am Cole Sports Center befinden sich 58 Eigentumswohnungen im Bau. ■

„In den nächsten Jahren werden rund um den S-Bahnhof Lichterfelde Süd die Bagger rollen: bis zu 6.000 Menschen sollen im neuen Stadtteil leben. Auch Gewerbe, Schulen und mehrere Kitas sind Bestandteil der Planungen.“

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im
Vergleich zum Höchstwert der Bezirke
(Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter
Wohnungen in neuen Wohngebäuden
an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median)
im Vergleich zum Höchstwert
der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



PANDION PINES

Entwickler: **PANDION**
Ortsteil: **Zehlendorf**
Straße: **Fischerhüttenstraße**
Wohneinheiten: **157**
Nutzungsart: **Eigentum**
Kaufpreis €/m²: **Ø 11.500**

© PANDION



Wohnprojekt Düppel

Entwicklerin: **Bundesanstalt für
Immobilienaufgaben (BImA)**
Ortsteil: **Zehlendorf**
Straße: **Zw. Potsdamer Chaussee,
Lindenthaler Allee und Königsweg**
Wohneinheiten: **ca. 200**
Nutzungsart: **Miete (Wohnungs-
fürsorge des Bundes)**
Mietpreis €/m²: **bis 10,00**

© ALHO



Tempelhof-Schöneberg

Unweit von Shopping und Entertainment kann man gediegen wohnen. Am Stadtrand wird neben alten Dorfkernen neuer Wohnraum geschaffen. Dazwischen wechseln sich Miets- und Einfamilienhäuser mit Gewerbe und Industrie ab.



Den Norden des Bezirks nimmt die südöstliche City West ein. In diesem großstädtisch geprägten Quartier rund um den Wittenbergplatz und die Tauentzienstraße zieht gehobener Einzelhandel Berliner wie Touristen an. Nördlich des Nollendorfplatzes, wo sich mehrere kleine Stichstraßen befinden, standen bis zum Zweiten Weltkrieg viele Landhäuser und Stadtvillen, von denen nur noch wenige erhalten sind. Rund um den Platz und entlang der Motzstraße ziehen zahlreiche Bars und Geschäfte vor allem queeres Publikum an. Südlich dieser Straßenzüge, die von Einkaufen, Ausgehen und Unterhaltung geprägt sind, liegt das Bayerische Viertel, ein ruhiges und gediegenes Wohnquartier. Rund um den 1898 vom Gartenarchitekten Fritz Encke entworfenen Viktoria-Luise-Platz stößt man noch auf prächtige

Altbauten. Doch vor allem nördlich der Grunewaldstraße sind viele Häuser im Krieg zerstört worden. Zwischen 1955 und 1959 hat man die meisten Häuserlücken mit vierstöckigen Neubauten geschlossen.

Grüne Straßenzüge mit gutbürgerlichen Mehrfamilienhäusern stehen auch in Friedenau. Das Quartier wurde in Wilhelminischer Zeit auf der grünen Wiese errichtet. Die fünfgeschossigen Mietshäuser – anders als im damals noch etwas entfernteren und engen Berlin mit Vorgärten versehen – zogen das Bildungsbürgertum an. Daran hat sich bis heute nicht viel geändert. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Wilmersdorf, der zum Ortsteil gehört, hat eines der größten Wohnungsbauprojekte Berlins Gestalt angenommen. Auf 51.000 Quadratmetern entste-

109

Kleingartenanlagen

265

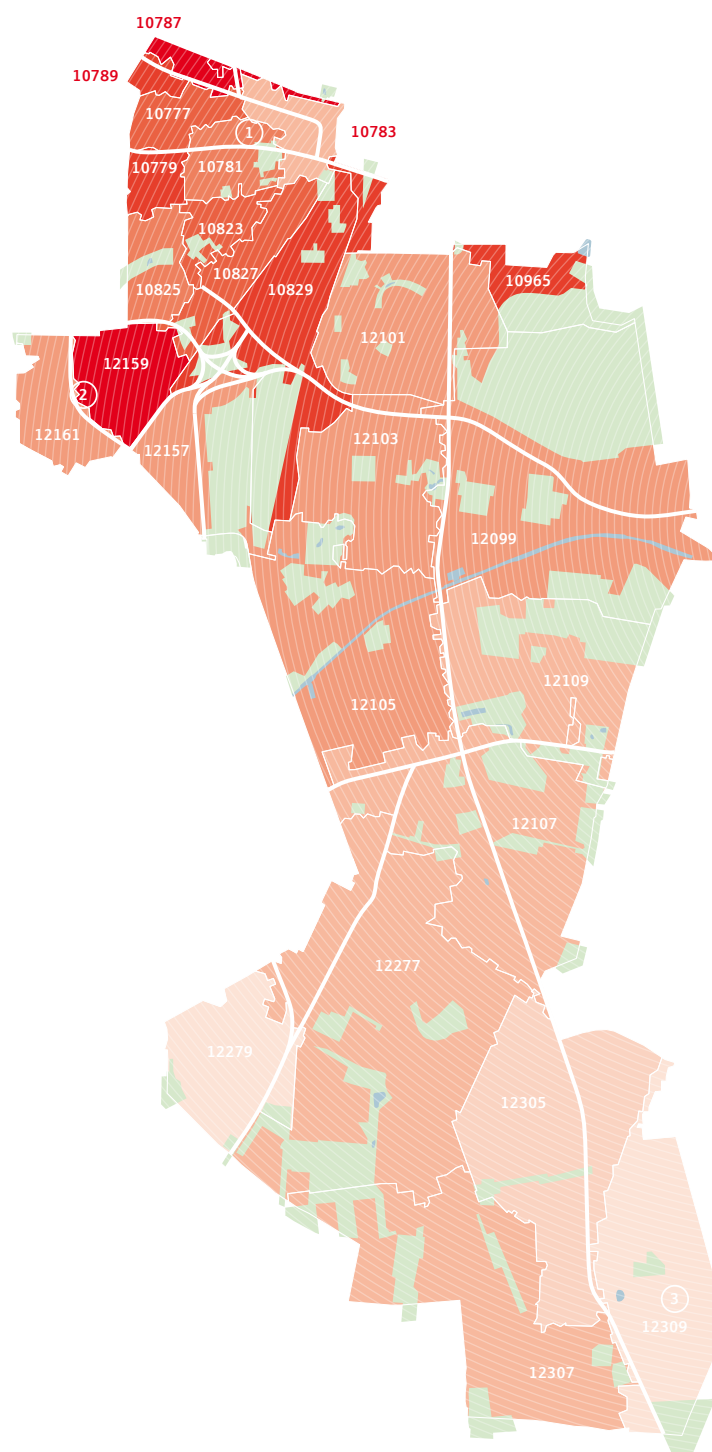
Ampelanlagen

35.529

Straßenbäume

Kaltmiete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in €/m²/Monat

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

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 größte von Berlin. Nicht ohne Grund heißt der ansässige Kinderspielplatz „Paradiesgärtchen“.

②

Friedenau

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

③

Nahariyastraße

Die charismatischen Hochhäuser in der Nahariyastraße befinden sich unweit des historischen Dorfkerns von Lichtenrade. Die im 14. Jahrhundert erbaute und nach dem zweiten Weltkrieg wiederhergestellte Dorfkirche ist heute noch ein sehr beliebter Ort für romantische Trauungen. Zweimal im Jahr finden rund um den Giebelpfuhl das Wein- und Winzerfest sowie der stimmungsvolle „Lichtenrader Lichtermarkt“ statt.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
10777	118	19,14	(38)	8,33	(69)	36,36	(7)	67,0	(63)	1.282	(39)	3.837	(110)
10779	102	21,37	(16)	9,15	(39)	29,12	(68)	77,7	(8)	1.660	(5)	3.586	(140)
10781	85	17,15	(64)	7,82	(87)	33,64	(20)	66,0	(70)	1.132	(65)	3.654	(131)
10783	68	13,62	(130)	6,52	(166)	27,70	(80)	64,8	(90)	882	(124)	3.688	(129)
10823	55	18,01	(50)	7,74	(92)	23,83	(121)	73,2	(26)	1.319	(33)	3.391	(163)
10825	48	17,46	(60)	8,24	(73)	31,67	(41)	68,5	(49)	1.195	(53)	3.724	(127)
10827	102	19,13	(39)	9,23	(34)	30,93	(55)	57,8	(168)	1.105	(68)	3.563	(144)
10829	135	21,30	(18)	10,46	(10)	31,25	(47)	64,0	(97)	1.363	(24)	3.229	(176)
12099	104	14,11	(121)	8,00	(77)	27,97	(77)	59,3	(156)	837	(135)	3.468	(154)
12101	48	14,96	(103)	7,48	(106)	25,71	(101)	60,2	(140)	900	(118)	3.930	(101)
12103	153	15,01	(100)	7,47	(108)	22,50	(136)	63,0	(116)	946	(103)	3.393	(162)
12105	162	14,42	(110)	7,90	(81)	24,47	(109)	60,0	(141)	865	(129)	3.624	(135)
12107	118	13,47	(134)	7,47	(108)	22,86	(133)	65,1	(78)	877	(125)	4.548	(45)
12109	114	13,64	(129)	7,97	(79)	22,62	(135)	61,3	(134)	835	(136)	3.834	(111)
12157	78	14,37	(111)	8,07	(74)	26,53	(92)	61,7	(129)	886	(122)	3.596	(138)
12159	208	22,62	(9)	9,92	(23)	30,22	(60)	59,4	(154)	1.344	(28)	3.979	(94)
12161	88	15,42	(93)	10,00	(19)	26,32	(95)	70,8	(33)	1.091	(71)	3.764	(121)
12277	100	13,38	(136)	7,20	(125)	23,49	(124)	63,0	(116)	843	(134)	4.711	(42)
12279	187	8,75	(173)	6,98	(140)	23,78	(122)	63,0	(116)	551	(170)	3.937	(100)
12305	143	11,11	(160)	7,52	(103)	20,00	(164)	65,2	(77)	724	(151)	4.594	(44)
12307	67	12,50	(146)	6,80	(152)	17,91	(176)	71,5	(30)	894	(121)	5.204	(26)
12309	143	8,52	(176)	7,03	(134)	20,00	(164)	67,6	(55)	576	(167)	4.485	(48)
Bezirk	2.426	14,78		7,34		28,00		64,3		950		3.896	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Im November 2024 hat der Senat europaweit einen Ideenwettbewerb für das Tempelhofer Feld ausgeschrieben. Damit tritt die Auseinandersetzung um die Randbebauung des 355 Hektar großen Areals in eine neue Phase.“


4.692

 Wohnungszuwachs
2018–2023

hen 1.350 Wohnungen. Die ersten Bewohner sind bereits eingezogen, das Quartier ist nun fast vollständig für die Öffentlichkeit zugänglich.

Auch in Tempelhof findet man Gründerzeit-Altbauten in begrünten Straßen. Doch die Bebauung wird dominiert von etwas bescheideneren Miets- und Einfamilienhaussiedlungen sowie Gewerbe- und Industrieflächen. Auf dem Tempelhofer Damm, der Einkaufsmeile des Ortsteils, mischen sich soziale Schichten und Kulturen.

Weiter südlich – in Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade – wird es ruhiger. Die alten Dorfkern, um die sich weitere Siedlungen gebildet haben, sind noch zu erkennen. In Mariendorf wird ebenfalls das Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs genutzt, um Wohnraum zu schaffen, 770 Einheiten sind geplant. Fast fertiggestellt sind 202 neue Mietwohnungen in der Alten Mälzerei im Ortsteil Lichtenrade, die ersten Mietparteien sind bereits eingezogen. ■


-350

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Ein ehemaliger Güterbahnhof im Norden des Bezirks wurde erfolgreich zum urbanen Wohnquartier umgewandelt, auch weiter südlich stehen die Zeichen auf Konversion.“


40,2

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

15,7

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Quartier HUGOS

Entwickler: **Bonava**
Ortsteil: **Mariendorf**
Straße: **Britzer Straße**
Wohneinheiten: **454**
Nutzungsart: **Miete, Eigentum**
Miet-/Kaufpreis €/m²: **n/a**

© Bonava



Am Mühlenberg

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

© BRH Generalplaner



Treptow-Köpenick

Im Bezirk finden sich urbane Wohnquartiere, doch bekannter sind seine Naturräume. Alte Industrie- und Gewerbeareale werden entweder weiterentwickelt oder zu komplett neuen Wohngebieten umgewandelt.

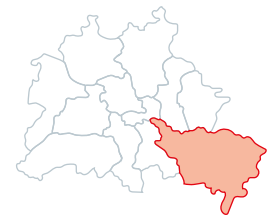
Köpenick wirbt für sich als „ein Ort der Superlative“, als „größter Stadtteil Berlins, der am dünnsten besiedelt ist“, samt größtem Waldgebiet (Köpenicker Forst), größtem See (Müggelsee) und höchster Erhebung der Hauptstadt (Müggelberge). In der Altstadt, am Zusammenfluss von Dahme und Spree gelegen, überwiegen zweigeschossige Gebäude aus dem 18. und 19. Jahrhundert, größtenteils saniert. Spuren der mittelalterlichen Stadtgeschichte finden sich dort ebenfalls.

Im Südosten des Bezirks befinden sich die ausgedehntesten der 15 Ortsteile, die allesamt von Naturräumen und vor allem kleinteiligen Siedlungen geprägt sind. Spreeabwärts nimmt die Zahl und Größe der Areale zu, die von langer industrieller Nutzung geprägt sind. Die Wohnbebauung wird dichter. Alt-Treptow, im Nordwesten des Bezirks gelegen, ist von Mietshäusern aus dem späten 19. und frühen 20. Jahrhundert sowie von Nachkriegsbau-

ten geprägt. Aus den benachbarten Innenstadtquartieren Neuköllns schwappt das Szenetreiben auch hier herüber, wobei die Wohngegenden nach wie vor verhältnismäßig ruhig sind.

Für den Ortsteil Oberschöneweide hat der Bezirk einen Rahmenplan in Auftrag gegeben, der die Entwicklung des rund 63 Hektar großen historischen Industrie- und Gewerbegebiets entlang der Spree steuern soll. Neben einem ehemaligen Kraftwerk und denkmalgeschützten Fabrikgebäuden ist auch die dort ansässige Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin in das Vorhaben eingebunden.

Am ehrgeizigen Plan für ein komplett neues, klimaneutrales Quartier im Ortsteil Baumschulenweg arbeitet der Senat. Bereits 2023 hat das Berliner Abgeordnetenhaus das „Dreieck Späthsfelde“ zu einem künftigen Stadtquartier erklärt, auf dem landeseigene Wohnungen gebaut werden sollen.



183

Kleingartenanlagen

153

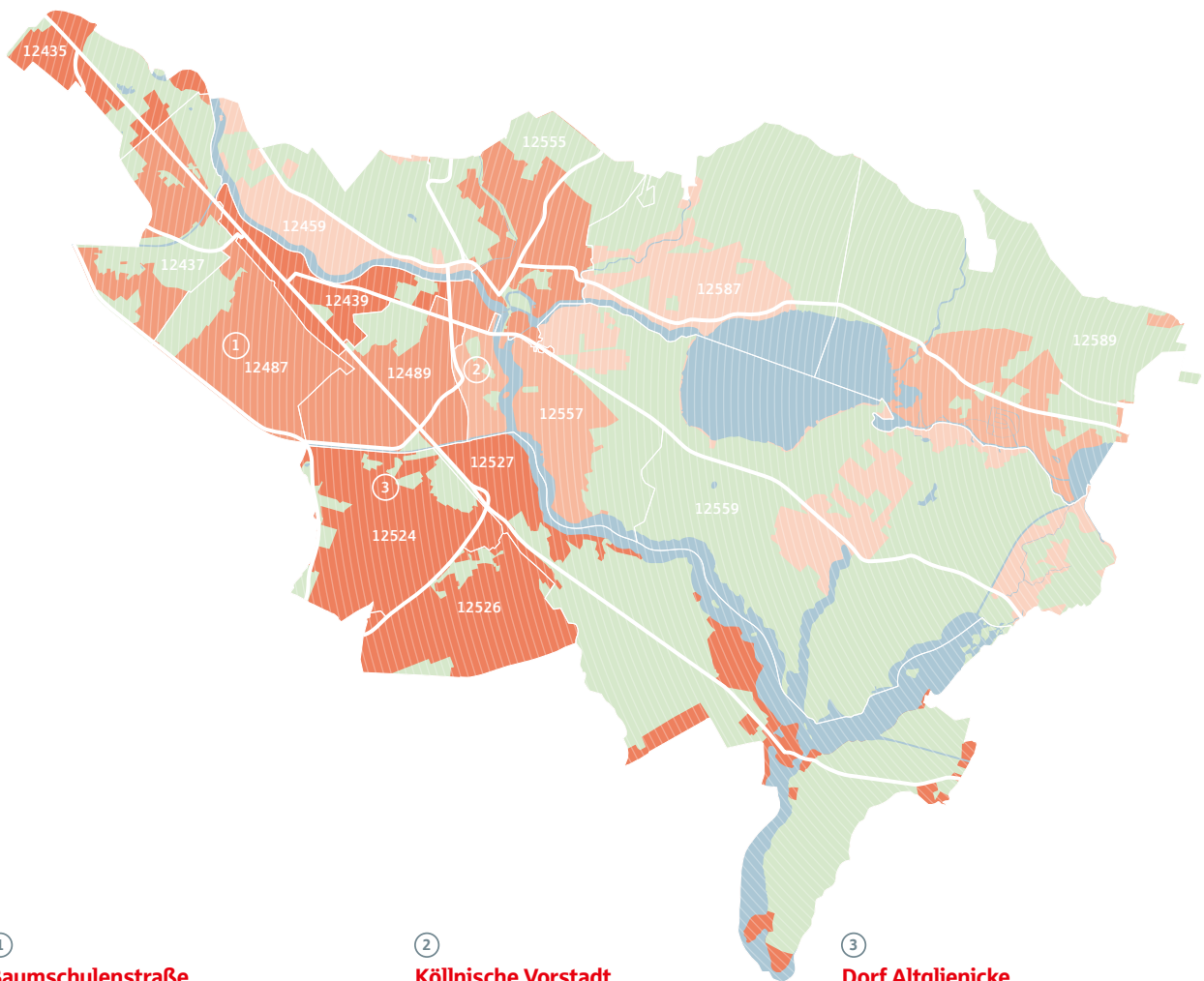
Ampelanlagen

46.661

Straßenbäume

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

- 22,00 und mehr
- 20,00 bis 21,99
- 18,00 bis 19,99
- 16,00 bis 17,99
- 14,00 bis 15,99
- 12,00 bis 13,99
- 10,00 bis 11,99
- bis 9,99
- Fallzahl zu gering



①

Baumschulenstraße

Rund um die Baumschulenstraße stehen neben vielen interessanten Altbauten aus der Gründerzeit auch viele schöne Neubauten. Interessant sind die zahlreichen architektonischen Highlights, wie z. B. das 1928 erbaute Wohn- und Geschäftshaus in der Nummer 92, das durch seine expressionistische Fassade besticht, oder die ev. Kirche „Zum Vaterhaus“, die 1911 als erstes Gotteshaus in Treptow eingeweiht wurde.

②

Köllnische Vorstadt

Mit der Industrialisierung Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich auch die Köllnische Vorstadt. Wunderschön umschließen die denkmalgeschützten Altbauten in der ehemaligen Kolonie Schönerlinde die grünen im Mittelpunkt stehenden Bäume rund um den Friedhof der St. Laurentius-Kirchengemeinde. Glücklicherweise sind die, die mit ihrem Boot direkt vom Bootsanleger auf die Dahme hinausschippeln können.

③

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 sind die Spionagevorfälle während des Kalten Krieges. Die Amerikaner und Briten haben hier versucht, die Fernmeldeleitungen der sowjetischen Botschaft zur KGB-Zentrale anzuzapfen.

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

Mieten und Wohnkosten

Der Bezirk in der kleinräumigen Analyse

PLZ	Anzahl der Miet- angebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat		Wohnungs- größe ¹⁾ in m²		Wohnkosten kalt ¹⁾ in €/Monat		Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	
12435	100	17,69	(58)	7,48	(107)	34,97	(14)	60,0	(141)	1.061	(77)	3.443	(156)
12437	127	14,06	(122)	8,38	(67)	24,02	(116)	60,0	(141)	844	(133)	3.431	(157)
12439	252	17,00	(67)	7,47	(108)	25,00	(104)	61,0	(138)	1.037	(81)	3.946	(98)
12459	328	11,93	(150)	7,88	(84)	27,94	(78)	55,8	(175)	665	(162)	3.546	(150)
12487	226	14,26	(116)	7,25	(123)	20,85	(159)	68,8	(48)	980	(94)	4.007	(91)
12489	276	14,73	(107)	7,90	(81)	24,05	(114)	61,0	(137)	899	(119)	3.874	(107)
12524	212	16,98	(69)	6,90	(145)	27,82	(79)	76,0	(13)	1.291	(37)	5.329	(22)
12526	87	16,15	(82)	9,17	(38)	22,00	(146)	66,0	(70)	1.066	(75)	5.298	(23)
12527	239	16,84	(72)	10,16	(17)	22,16	(142)	77,0	(12)	1.297	(36)	5.130	(28)
12555	582	15,76	(87)	7,76	(89)	24,00	(117)	59,4	(155)	936	(105)	4.100	(79)
12557	370	12,50	(146)	6,50	(167)	22,29	(139)	66,2	(68)	828	(140)	4.092	(81)
12559	142	10,43	(165)	7,00	(136)	17,15	(180)	64,0	(96)	668	(161)	4.767	(40)
12587	171	11,52	(155)	8,07	(74)	21,20	(155)	65,0	(79)	749	(148)	4.201	(72)
12589	152	12,90	(144)	6,50	(167)	18,64	(174)	71,2	(31)	919	(110)	5.934	(7)
Bezirk	3.264	14,46		7,18		24,14		63,7		922		4.218	
Berlin	32.116	15,79		7,03		29,41		64,4		1.017		4.021	

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

„Der Wissenschafts- und Medienstandort Adlershof hat den dortigen Wohnungsneubau befördert. Nun erhält der zentrale Marktplatz samt Umgebung ein Update, auch der Ausbau der Straßenbahnanbindung ist Thema.“


13.376

 Wohnungszuwachs
2018–2023

Zu Beginn dieses Jahres wurde mit der Auftaktveranstaltung zur Beteiligung der Öffentlichkeit der nächste Schritt getan. Auf einem über 100 Hektar großen Areal, das sich zwischen Innenstadtrand und landschaftlich geprägtem Stadtrand befindet, sollen Wohn- und Gewerbeflächen entstehen.

Neben historischer Bausubstanz und Naturräumen finden sich auch im Ortsteil Köpenick

ehemalige Industrieareale, auf denen nun in großem Stil Wohnungen entstehen sollen. Das Gelände des alten Kabelwerks, nördlich der Altstadt direkt am Spreeufer gelegen, ist rund 66.000 Quadratmeter groß. Die Bauarbeiten für ein neues Quartier mit rund 920 Wohnungen, Kita und Dienstleistungsbetrieben haben 2024 begonnen. ■


-816

 Natürlicher
Bevölkerungssaldo
2023

„Ein neuer Regionalbahnhof am modernisierten Bahnhof Köpenick im Zentrum des Bezirks verbessert ab voraussichtlich 2027 die ÖPNV-Anbindungen im Berliner Südosten.“


39,2

 Wohnfläche je
Einwohner in m²

16,5

 Anteil Einwohner
bis 18 Jahre in %

Der Bezirk im Berliner Vergleich

Wo steht der Bezirk im städtischen Gefüge?



Durchschnittliche Kaufkraft im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Stegl.-Zehlend.: 4.556 €/Monat)



Anteil fertiggestellter Wohnungen in neuen Wohngebäuden an allen Fertigstellungen in Berlin



Angebotsmiete (Median) im Vergleich zum Höchstwert der Bezirke (Mitte: 20,00 €/m²)

Neubau im Bezirk

Zwei aktuelle Projektentwicklungen im Detail



Mahlower Straße

Entwickler: **HOWOGE**
Ortsteil: **Köpenick**
Straße: **Mahlower Straße (neben 46a)**
Wohneinheiten: **48**
Nutzungsart: **Miete**
Besonderheit: **Holz-Hybridbauweise**

© Zoomarchitekten



Bruno-Taut-Straße 6

Entwickler: **degewo AG**
Ortsteil: **Bohnsdorf**
Straße: **Bruno-Taut-Straße 6**
Wohneinheiten: **528**
Nutzungsart: **Miete**
Mietpreis €/m²: **ab 6,50**

© wiechers beck Gesellschaft von
Architekten mbH



Teil

C

Umland

Berlin wächst weiter über seine Verwaltungsgrenzen hinaus ins Umland. Wie steht es um die dortigen Wohnimmobilienmärkte?

Konstante Nachfrage, belebter Neubau

Familien und junge Menschen zieht es nicht nur ins engere Umland. Die Zahl der Pendler steigt. Vor allem der Geschosswohnungsbau nimmt Fahrt auf.

Die Zuwanderung aus dem Ausland sowie aus Berlin nach Brandenburg hält nach wie vor an. Der Wanderungsgewinn von 29.786 Personen im Jahr 2023 geht zu gleichen Teilen auf diese beiden Gruppen zurück. Im Vergleich zum Rekordjahr 2022 hat sich die Dynamik damit zwar fast halbiert, stellt aber den drittgrößten Wanderungsgewinn seit 1995 dar. Vor allem sogenannte Familienwanderer, Kinder unter 18 Jahren und die 30- bis unter 45-Jährigen führten den Wanderungsstrom aus der Bundeshauptstadt ins Umland laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg an. Eine neue Facette dieses langfristig stabilen Trends ist, dass der weitere Metropolenraum einen höheren Wanderungsgewinn verzeichnete (16.642 Personen) als das engere Berliner Umland (13.144 Personen).

Enge Verflechtung der Region, steigende Nachfrage

Gründe dafür sind auch das starke Gefälle von Nachfrage und Angebot sowie damit einhergehend steigende Preise im sogenannten Speckgürtel. Treiber dieser Entwicklung ist die wirtschaftliche Dynamik der gesamten Hauptstadtregion und ihre damit einhergehende zunehmende Verflechtung. Dies spiegelt sich unter anderem im regen Pendlerverkehr wider. 2023 pendelten rund 1,1 Millionen Menschen aus Berlin und Brandenburg zur Arbeit in eine andere Gemeinde, wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Oktober 2024 mitteilte. Das entsprach einem Anteil von 34 Prozent an allen erfassten Personen (rund 3,2 Millionen). Im Vergleich zum Vorjahr ist das eine Steigerung um rund 2,9 Prozent.

Die Wege zur Arbeit führen größtenteils vom Umland nach Berlin. Aus der Metropole heraus pendelten lediglich 260.357 Personen, was 13 Prozent entspricht. Aus Brandenburg wiederum pendelten 286.672 Erwerbstätige in die Bundeshauptstadt. Die Top 3 der regionalen Einpendler sind Potsdam (24.347 Personen), Falkensee (12.243) und Bernau (10.595).

Unter den Brandenburger Gemeinden verzeichnete Grünheide (Mark) erneut den größten Zuwachs an Einpendelnden. Von diesen zählte das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg dort Mitte 2023 insgesamt 15.223 Personen, was einem Anstieg um 5.983 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. In Schönefeld betrug der Zuwachs 1.128 Personen auf 20.034 Einpendelnde.

Knapp 50 Prozent mehr Fertigstellungen in Mehrfamilienhäusern

Angesichts der deutlich zunehmenden Nachfrage blieben die Neubauaktivitäten im Umland über Jahre zu gering. Hier zeichnet sich nun eine Wende ab: Die Zahl der Neubauwohnungen stieg von 2022 auf 2023 im Rahmen von 7.626 gemeldeten Bauvorhaben (Plus 6,8 Prozent) um 24,1 Prozent auf 10.806. Im Bestand wurden weitere 1.049 Wohnungsfertigstellungen gemeldet (13,9 Prozent weniger als 2022). Mit insgesamt 11.855 in Brandenburg fertiggestellten Wohnungen entspricht dies einem Plus von 19,5 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Damit wurde der Durchschnittswert der letzten zehn Jahre um 1.096 Wohnungen überboten. Die Zahl der in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellten neuen Wohnungen stieg um 5,6 Prozent auf 5.316. In Mehrfamilienhäusern wurden 5.393 Neubauwohnungen fertiggestellt, was einem Plus von 49,8 Prozent entspricht.

Das Preisgefälle im Umland zeigt seit Jahren eine konstante Struktur: Südwestlich und westlich von Berlin stößt man auf die höchsten Angebote. Potsdam als eigenständiges urbanes Zentrum spielt hierbei eine besondere Rolle. Räumlich eng an Berlin und/oder die brandenburgische Landeshauptstadt angebundene Orte sind im Schnitt ebenfalls teurer. Nachdem die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser über zehn Jahre stark gestiegen sind, gaben sie von 2022 auf 2023 bis auf eine Ausnahme flächendeckend nach. Lediglich Beelitz verzeichnete ein Plus von 0,9 Prozent. Von 2023 auf 2024 gingen die Preise in elf Orten wieder nach oben, am stärksten in Eichwalde (5,6 Prozent), Schönwalde-Glien (3,8 Prozent) und Heidesee (3,5 Prozent). ■



+14,0

Einwohnerentwicklung im Umland seit 2011 in %



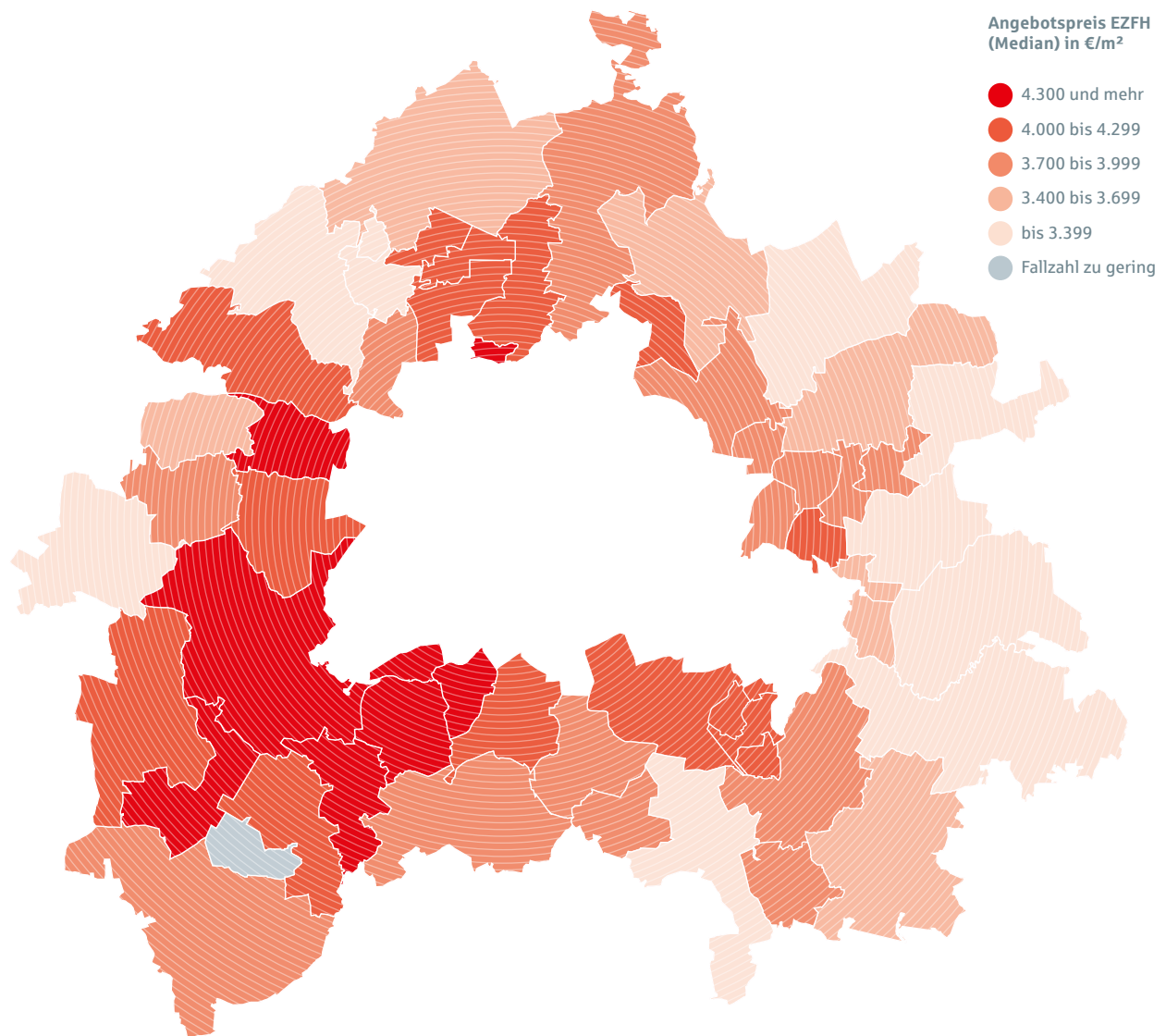
6.730

Fertiggestellte Wohnungen im Umland 2023



9

Umlandgemeinden mit Pendlerüberschuss

**Falkensee (Landkreis Havelland)****+4.105** (Rang 35)Einwohnerentwicklung
2011–2023¹⁾**2.895** (Rang 5)Baufertigstellungen
2012–2023²⁾**–9.991** (Rang 55)Pendlersaldo
2024³⁾**+92,0** (Rang 31)Mietpreisentwicklung
2012–2024⁴⁾ in %**Stahnsdorf (Landkreis Potsdam-Mittelmark)****947** (Rang 23)Baufertigstellungen
2012–2023²⁾**+1.915** (Rang 23)Einwohnerentwicklung
2011–2023¹⁾**+144,2** (Rang 2)Mietpreisentwicklung
2012–2024⁴⁾ in %**31.774** (Rang 12)Kaufkraft 2024
je Einwohner in €**Oranienburg (Landkreis Oberhavel)****+155,1** (Rang 23)Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024⁴⁾ in %**26.534** (Rang 43)Kaufkraft 2024
je Einwohner in €**3.060** (Rang 4)Baufertigstellungen
2012–2023²⁾**–1.618** (Rang 24)Pendlersaldo
2024³⁾**Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald)****+101,9** (Rang 19)Mietpreisentwicklung
2012–2023⁴⁾ in %**+1.070** (Rang 34)Einwohnerentwicklung
2011–2023¹⁾**806** (Rang 30)Baufertigstellungen
2012–2023²⁾**+160,0** (Rang 20)Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024⁴⁾ in %

Rang aus 55 Gemeinden 1) Basis: Fortschreibung 2) Neue Wohnungen in Wohngebäuden 3) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024
 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

Eine Regional-Analyse aus dem vergangenen Jahr ergab, dass im Landkreis bis 2028 jährlich 1.490 Wohnungen gebaut werden müssen, um das angesichts der Nachfrage derzeit bestehende Defizit abzubauen.



Ökonomisch dominieren in der Region die Branchen Tourismus, Gesundheit, Energie und Metall. Größere Betriebe sind nordöstlich von Berlin jedoch nicht angesiedelt, sodass viele Menschen von dort zur Arbeit in die Metropole pendeln. Bernau, wenige Kilometer hinter der Stadtgrenze

Berlins gelegen, ist mit über 44.000 Einwohnern die größte Stadt im Barnim und mit der S-Bahn gut ans Zentrum angebunden. Die Zahl der von dort aus Pendelnden hat in den vergangenen Jahren erheblich zugenommen. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+14.524

Einwohnerentwicklung
2011–2023 ^{a)}

–19.642

Pendlersaldo
2024 ^{b)}

8.033

Baufertigstellungen
2012–2023 ^{c)}

33.691

Ahrensfelde – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+157,3

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024 ^{d)} in %

+104,1

Mietpreisentwicklung
2012–2024 ^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Ahrensfelde	61	13,98	9,73	18,52
Bernau bei Berlin	386	12,05	7,86	16,13
Panketal	78	13,68	9,20	20,00
Wandlitz	246	14,20	9,46	16,45
Werneuchen	57	10,99	6,98	14,58
Landkreis (Umland) ²⁾	828	13,00	8,33	18,21
Landkreis (gesamt)	1.911	10,92	6,12	16,50

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
179	3.962	2.240	5.249
228	3.687	1.661	5.308
177	4.000	2.003	5.710
259	3.762	2.201	5.812
100	3.146	1.578	4.895
943	3.790	2.003	5.560
1.351	3.555	1.470	5.446

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

Die Dimension des Jobmotors Großflughafen BER zeigt sich unter anderem darin, dass von den rund 65.000 im Landkreis Beschäftigten etwa 50.000 im Dienstleistungsbereich arbeiten.

Schönefeld, mit rund 20.000 Einwohnern die Nummer 2 im Landkreis, profitiert in besonderem Maße vom benachbarten Airport. Dies schlägt sich auch im Neubau nieder. Zum Beispiel sollen 102 Eigentumswohnungen in neun Mehrfamilienhäusern 2027 bezugsfertig sein. Wildau (rund 11.000 Einwohner) wird von der Technischen Hochschule geprägt, erkennbar unter an-

deren am Bau von Mikroapartments für Studierende. Größte Stadt (knapp 40.000 Einwohner) ist Königs-Wusterhausen, einer von 15 Wachstumskernen des Landes Brandenburg. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+19.715

Einwohnerentwicklung
2011–2023^{a)}

–4.752

Pendlersaldo
2024^{b)}

11.047

Baufertigstellungen
2012–2023^{c)}

32.648

Zeuthen – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+147,8

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024^{d)} in %

+123,1

Mietpreisentwicklung
2012–2024^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Bestensee	85	14,00	7,39	17,74
Eichwalde	43	13,39	11,00	18,39
Heidesee	22	n/a	n/a	n/a
Königs Wusterhausen	393	14,50	9,68	18,00
Mittenwalde	89	12,93	8,52	16,68
Schönefeld	381	15,30	11,50	20,47
Schulzendorf	24	n/a	n/a	n/a
Wildau	138	14,07	10,51	17,92
Zeuthen	69	14,50	10,20	21,88
Landkreis (Umland) ²⁾	1.244	14,50	9,71	19,68
Landkreis (gesamt)	1.549	13,90	6,76	19,09

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
123	3.938	1.810	5.461
69	4.017	1.810	6.250
118	3.411	1.440	7.602
306	3.928	1.810	6.722
76	3.056	1.512	4.365
94	4.088	1.500	6.334
150	4.214	2.169	5.667
58	4.211	1.593	6.521
131	4.037	2.403	7.000
1.125	3.900	1.808	6.250
1.518	3.523	1.177	6.122

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

Aufgrund reger Bautätigkeit hat Falkensee, mit über 45.000 Einwohnern größte Stadt im Landkreis, den Ruf einer „Boomtown“: 1.500 neue Wohnungen sollen dort in den Jahren 2025/2026 fertig werden.

Direkt hinter der Berliner Stadtgrenze zeigt sich generell große Dynamik. So plant ein Investor, die ehemaligen Kasernen in Schönwalde-Glien umzuwandeln: 1.500 neue Wohnungen sollen Platz für bis zu 4.500 Menschen schaffen – für die 11.000-Einwohner-Gemeinde ein demografischer Sprung. Das beträchtliche Wachstum der

Region, die wirtschaftlich vor allem von Logistik geprägt ist, bringt weitere Vorhaben mit sich: für Freizeitstätten, Schulen, Sport und Verkehrsinfrastruktur. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+13.599

Einwohnerentwicklung
2011–2023^{a)}

–19.009

Pendlersaldo
2024^{b)}

7.465

Baufertigstellungen
2012–2023^{c)}

30.971

Schönw.-Glien – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+160,9

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024^{d)} in %

+86,7

Mietpreisentwicklung
2012–2024^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ² /Monat
Brieselang	31	12,25	8,95	17,89
Dallgow-Döberitz	53	12,58	8,08	15,86
Falkensee	416	13,50	8,90	19,38
Ketzin/Havel	65	11,59	7,50	15,49
Schönwalde-Glien	40	12,81	7,25	15,39
Wustermark	145	11,99	7,00	14,16
Landkreis (Umland) ²⁾	750	12,75	7,58	18,51
Landkreis (gesamt)	1.426	11,50	5,83	17,76

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²
127	3.557	1.489	6.048
83	4.252	1.961	6.117
426	4.521	2.719	6.849
34	2.719	1.302	4.911
182	4.047	1.611	5.500
63	3.720	1.937	5.665
915	4.150	1.800	6.340
1.349	3.634	1.408	6.011

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

Die Metropole zieht an: Von den rund 200.000 Bewohnern des Landkreises lebt etwa die Hälfte in den Kommunen direkt hinter dem Berliner Stadtrand und im Einzugsbereich des S-Bahn-Netzes.



Strausberg, mit über 27.000 Einwohnern die größte Stadt in der Region, liegt rund 15 Kilometer außerhalb des Berliner Autobahnringes. S- und Regionalbahnen fahren von dort direkt ins Zentrum der Hauptstadt. Neben Behörden sowie weiteren Einrichtungen des Landes und des Kreises ist die Bundeswehr dort ein relevanter Arbeitgeber. Der Landkreis erhielt Anfang des Jahres den Bescheid

über 61,2 Millionen Euro Bundesförderung für den Breitbandausbau. Allen Haushalten und Unternehmen sollen künftig mindestens 300 Mbit/s im Download und 150 Mbit/s im Upload zur Verfügung stehen. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+11.256

Einwohnerentwicklung
2011–2023^{a)}

–12.491

Pendlersaldo
2024^{b)}

7.058

Baufertigstellungen
2012–2023^{c)}

32.489

Hoppegarten – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+147,6

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024^{d)} in %

+96,7

Mietpreisentwicklung
2012–2024^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Altlandsberg	46	12,72	8,03	16,82
Fredersdorf-Vogelsdorf	55	13,00	8,25	16,07
Hoppegarten	82	12,33	6,90	20,22
Neuenhagen bei Berlin	67	12,49	7,27	17,88
Petershagen/Eggersdorf	59	13,00	8,08	20,03
Rüdersdorf bei Berlin	117	10,38	6,65	19,00
Strausberg	229	11,67	7,88	14,52
Landkreis (Umland)²⁾	655	11,94	7,41	17,74
Landkreis (gesamt)	1.170	9,79	5,68	16,03

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
93	3.432	1.535	5.636
144	3.743	1.996	5.264
142	3.971	2.341	6.226
148	3.999	2.465	5.618
172	3.835	2.200	5.578
99	3.350	1.667	5.383
126	3.333	1.611	4.806
924	3.735	1.941	5.484
1.525	3.120	1.000	5.222

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

Nördlich der Hauptstadt hat sich nach der Wende ein wirtschaftliches Kraftzentrum entwickelt. Viele Menschen, die hier wohnen, pendeln nicht nach Berlin, sondern arbeiten direkt vor Ort.



Große Unternehmen aus verschiedenen Branchen haben sich in Oranienburg, Hennigsdorf und Velten niedergelassen. Dort und in den benachbarten Kommunen leben über 100.000 Menschen. Unter anderem findet man in diesem Städtedreieck Akteure aus der Schienenverkehrstechnik, aus Biotechnologie und Life Science sowie Logistik. Im Landkreis Oberhavel können

Unternehmen über 40 Gewerbegebiete nutzen. Hinzu kommt eine gute überregionale Verkehrsanbindung – zu Wasser, über mehrere Bahnlinien und Autobahnen. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+14.708

Einwohnerentwicklung
2011–2023 ^{a)}

–22.484

Pendlersaldo
2024 ^{b)}

7.761

Baufertigstellungen
2012–2023 ^{c)}

+36.311

Glienicke/Nordb. – Höchste Kaufkraft
im Landkreis 2024 je Einwohner in €

+149,4

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024 ^{d)} in %

+106,8

Mietpreisentwicklung
2012–2024 ^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Birkenwerder	26	n/a	n/a	n/a
Glienicke/Nordbahn	83	13,91	10,00	20,00
Hennigsdorf	131	12,07	8,96	16,95
Hohen Neuendorf	197	13,59	9,00	17,32
Leegebruch	14	n/a	n/a	n/a
Mühlenbecker Land	55	12,77	9,19	17,44
Oberkrämer	20	n/a	n/a	n/a
Oranienburg	533	13,77	9,09	18,00
Velten	98	11,89	7,41	17,39
Landkreis (Umland) ²⁾	1.157	13,33	8,92	18,00
Landkreis (gesamt)	1.439	12,26	6,72	18,00

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
73	4.078	2.490	5.762
94	4.811	2.778	7.321
59	3.892	1.504	7.091
234	4.196	2.533	5.866
52	2.981	2.211	4.533
199	4.034	2.097	5.789
131	3.333	1.829	4.570
309	3.590	1.753	5.481
55	3.325	1.606	4.944
1.206	3.832	1.970	5.833
1.564	3.564	1.490	5.729

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

In Fürstenwalde/Spree wird ein Projekt mit rund 500 neuen Wohnungen in Angriff genommen. Aufgrund ihrer guten Anbindung ist die 33.000-Einwohner-Stadt eine gefragte Adresse im Berliner Raum.

Von der größten Stadt der Region ist das Zentrum Berlins mit der Bahn und über die Autobahn A12 in unter einer Stunde erreichbar. Antizyklisch hierzu ist der Pendelverkehr von und nach Grünheide: In der kleinen Gemeinde mit rund 10.000 Einwohnern sind durch den Bau einer Fabrik für E-Autos 12.500 neue Jobs entstanden. Für die in Berlin wohnenden Beschäftigten rollt nun ab

Lichtenberg binnen 40 Minuten ein Zug dorthin. Von der Nähe zu diesem neuen Industriestandort, zum Airport und zum Berliner Ring profitieren auch Erkner, Schöneiche und Woltersdorf. ■



Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+3.739

Einwohnerentwicklung
2011–2023^{a)}

+3.472

Pendlersaldo
2024^{b)}

2.658

Baufertigstellungen
2012–2023^{c)}

32.093

Schöneiche – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+141,0

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024^{d)} in %

+100,9

Mietpreisentwicklung
2012–2024^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Erkner	80	15,03	8,70	20,78
Grünheide (Mark)	111	15,00	8,49	20,00
Schöneiche bei Berlin	75	12,50	9,38	18,99
Amt Spreeenhagen	27	n/a	n/a	n/a
Woltersdorf	53	14,00	9,37	18,00
Landkreis (Umland) ²⁾	346	14,03	8,59	20,00
Landkreis (gesamt)	1.518	9,90	6,06	17,00

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
81	3.581	1.810	5.482
101	3.267	1.779	6.660
137	4.056	2.140	5.775
102	3.107	1.555	4.433
78	3.578	2.045	5.349
499	3.454	1.795	5.522
1.328	2.875	1.144	5.196

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

Zwischen der Metropole Berlin und der Brandenburger Seenlandschaft punktet die einstige Residenzstadt mit Kultur, Wissenschaft und ökonomischer Stärke. Wohnungsmarkt und Neubau zeigen sich entsprechend dynamisch.



An der Havel trifft preußisches Kulturerbe in Form von Schlössern und Parks auf eine breit aufgestellte Wissenschaftslandschaft mit Hochschulen und Forschungseinrichtungen. In diesem Umfeld hat sich ein starker Wirtschaftsstandort entwickelt. Die Qualitäten der Stadt mit nunmehr fast 190.000 Einwohnern spiegeln sich auch demografisch wider. In der vergangenen Dekade übertraf die Zahl der Zuzügler die der Abwandernden. Dieser positive Saldo zeigt sich auf der internationalen Ebene und im bundesweiten Vergleich einschließlich Brandenburg und Berlin. Lediglich ans direkte Umland verliert Potsdam Einwohner – ähnlich wie in Berlin: Aufgrund großer Nachfrage nimmt die Anspannung auf dem Wohnungsmarkt zu.

Im vergangenen Jahr nahm die Stadt diese Entwicklung zum Anlass, ihrem wohnungspolitischen Konzept aus dem Jahr 2016 ein Update zu verpassen. Darin ist unter anderem festgehalten, auf welcher rechnerischen Grundlage man sich bewegt – und zwar in Form der Wohnfläche pro gemeldeter Person: Sie stagniert seit einigen

Jahren bei 36 Quadratmetern und liegt damit deutlich unter dem – zudem kontinuierlich steigenden – Bundeswert von 48 Quadratmetern pro Kopf. Ein Blick auf die Quartiersebene legt deutliche Unterschiede offen. Standen vor einigen Jahren in Potsdam Nord durchschnittlich nur 32 Quadratmeter pro Person zur Verfügung, waren es in Potsdam West, in der Innenstadt und den nördlichen Vorstädten 39 Quadratmeter.

Der anhaltend starken Nachfrage wird auf Angebotsseite mit einer Reihe von Neubauprojekten begegnet. In Krampnitz, dem größten Stadtentwicklungsvorhaben, sollen in diesem Jahr die ersten 186 Wohnungen fertiggestellt werden. Damit wäre dieser Stadtteil nach über 100 Jahren Kasernengeschichte zum ersten Mal wieder frei für die Öffentlichkeit zugänglich. In den kommenden zehn bis 15 Jahren, so der Plan, entstehen dort auf einer Fläche von 140 Hektar rund 4.900 Wohnungen für bis zu 10.000 Menschen, samt Kitas und Schulen. Auch bis zu 3.000 Arbeitsplätze sind dort vorgesehen. ■

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	mittlere Wohnfläche ¹⁾ in m²
14467	197	13,75	8,16	24,97	66,0
14469	351	15,56	9,64	23,50	72,5
14471	89	14,49	7,74	22,50	75,0
14473	135	14,79	7,02	21,30	69,8
14476	118	12,20	5,95	21,49	60,8
14478	158	9,09	6,38	16,01	58,9
14480	254	11,67	8,68	18,50	63,3
14482	192	14,97	9,03	21,05	61,0
Potsdam	1.494	13,62	7,74	22,52	71,5

1) Median Quelle: CBRE auf Basis VALUE Marktdatenbank

Die Stadt in Zahlen

+28.217

Einwohnerentwicklung
2011–2023^{a)}

+11.591

Pendlersaldo
2024^{b)}

15.231

Baugenehmigungen
2012–2023^{c)}

28.295

Kaufkraft 2024
je Einwohner in €

+126,7

Angebotspreisentwicklung
ETW 2012–2024^{d)} in %

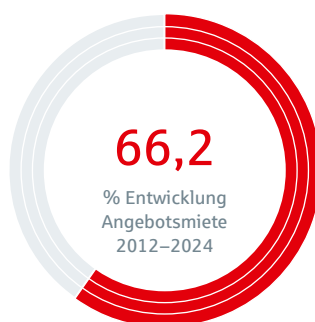
13.658

Baufertigstellungen
2012–2023^{e)}

Die Stadt im Vergleich zu Berlin



Arbeitslosenquote
im Vergleich zu Berlin
(9,7 %)



Entwicklung Angebotsmiete
(Median) 2012–2024
im Vergleich zu Berlin (110,5 %)



Bevölkerungsdichte
im Vergleich zu Berlin
(4.110 Einwohner/km²)

Angebotspreise Eigentumswohnungen

PLZ	Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m ²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m ²	mittlere Wohnfläche ¹⁾ in m ²
14467	172	6.029	3.646	10.895	104,1
14469	344	6.370	3.057	10.112	87,8
14471	145	7.254	3.685	8.886	91,8
14473	92	6.765	3.170	7.871	91,3
14476	81	3.384	2.500	8.453	79,3
14478	50	3.475	2.717	5.450	65,5
14480	88	3.563	2.723	5.064	60,8
14482	180	4.833	3.795	7.502	77,6
Potsdam	1.152	5.327	2.844	9.763	85,8

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 c) Neue Wohnungen in Wohngebäuden d) Median der Angebote e) Jahresdurchschnitt, alle zivilen Erwerbspersonen f) Stand: 31.12.2023 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 Norden und Osten gehören zum direkten Einzugsgebiet Potsdams und Berlins. Dies zeigt sich sowohl in der wirtschaftlichen Dynamik als auch bei der Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt.



Mit Teltow (rund 28.000 Einwohner) und Kleinmachnow (über 20.000) liegen zwei der drei größten Kommunen nahe den beiden Großstädten. Werder (rund 27.000) liegt von Berlin kommend hinter Potsdam, befindet sich aufgrund seiner guten Anbindung aber auch noch im Einzugsgebiet der Bundeshauptstadt. Der Landkreis benötigt bis 2028 jährlich rund 1.570 neue Wohnun-

gen, um den Bedarf zu decken, wie eine Analyse ergab. Zudem müssen Nachkriegsbauten, bei denen eine Sanierung nicht lohnt, ersetzt werden. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+16.277

Einwohnerentwicklung
2011 – 2023 ^{a)}

-12.612

Pendlersaldo
2024 ^{b)}

8.864

Baufertigstellungen
2012 – 2023 ^{c)}

42.131

Kleinmachnow – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+151,3

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012 – 2024 ^{d)} in %

+96,4

Mietpreisentwicklung
2012 – 2024 ^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Beelitz	137	12,72	8,50	15,50
Kleinmachnow	66	16,09	10,16	19,98
Michendorf	49	11,64	8,80	15,63
Nuthetal	51	13,27	9,14	17,67
Schwielowsee	75	16,31	8,81	20,14
Seddiner See	21	n/a	n/a	n/a
Stahnsdorf	114	17,10	9,01	23,01
Teltow	212	15,00	7,53	20,00
Werder (Havel)	201	13,00	9,44	18,50
Landkreis (Umland) ²⁾	926	13,75	8,50	20,01
Landkreis (gesamt)	1.380	12,00	6,69	20,00

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
156	3.917	1.500	5.252
179	6.193	4.021	9.000
132	4.180	2.750	7.194
46	4.343	2.136	6.928
91	4.441	1.941	8.900
10	n/a	n/a	n/a
136	4.850	2.895	7.234
118	4.724	2.163	6.349
156	4.086	2.193	6.705
1.035	4.500	2.242	7.770
1.741	3.636	1.149	7.153

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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

Über den Berliner Ring überregional und an den Airport angebunden, zieht es Unternehmen verschiedener Branchen in den Norden. Der Wohnungsmarkt zeigt sich mittlerweile auch weiter südlich dynamisch.



Nahe der Berliner Stadtgrenze befinden sich mit Blankenfelde-Mahlow und Ludwigsfelde (je rund 30.000 Einwohner) die größten Kommunen des Landkreises. Als Standort, an dem größere Konzerne und zahlreiche KMU rund 15.000 Arbeitsplätze geschaffen haben, ist Ludwigsfelde schon seit Jahren auch als Wohnort gefragt. Das Gefälle von Nachfrage und Angebot führt mittlerweile

dazu, dass auch im von Berlin entfernter gelegenen Luckenwalde (rund 21.000 Einwohner) ein größeres Projekt mit 190 Wohnungen realisiert wird. ■

Die Umlandgemeinden des Kreises in Zahlen

+11.521

Einwohnerentwicklung
2011–2023^{a)}

+3.777

Pendlersaldo
2024^{b)}

5.176

Baufertigstellungen
2012–2023^{c)}

31.503

Rangsdorf – Höchste Kaufkraft im
Landkreis 2024 je Einwohner in €

+161,8

Angebotspreisentwicklung
EZFH 2012–2024^{d)} in %

+96,5

Mietpreisentwicklung
2012–2024^{d)} in %

Angebotsmieten Geschosswohnungsbau

Gemeinde	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²/Monat
Blankenfelde-Mahlow	158	13,43	9,26	17,36
Großbeeren	26	13,46	10,28	25,00
Ludwigsfelde	126	12,10	7,60	16,98
Rangsdorf	46	12,50	9,59	16,63
Landkreis (Umland) ²⁾	356	12,89	8,00	17,29
Landkreis (gesamt)	1.323	10,00	6,00	15,42

Angebotspreise Ein- und Zweifamilienhäuser

Anzahl der Kaufangebote	Angebotspreis alle Marktsegmente ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis unteres Marktsegment ¹⁾ in €/m²	Angebotspreis oberes Marktsegment ¹⁾ in €/m²
296	3.902	2.224	5.802
72	4.299	2.895	6.021
138	3.937	1.727	6.266
129	3.784	2.273	5.792
635	3.964	2.200	5.833
1.350	3.300	1.173	5.508

a) Basis: Fortschreibung b) Basis: sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2024 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 (21. 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
Jutta Kreuzinger
Berlin Hyp AG
Daniel Schliebener
CBRE GmbH

Text

Lars Klaaßen
Jens Lossin

Marktdaten

Daniel Schliebener,
Michael Schlatterer MRICS,
Christoph Huth,
Valuation Advisory
Services, CBRE GmbH

Fotos

S. 3 (Hr. Klaus):
Hoffotografen
S. 3 (Hr. Schlatterer): CBRE
S. 16: Thomas Sevcik/
arthesia
S. 28: Florian H. Liedtke

stock.adobe.com:

Cover: Rico Oder

S. 6: foto-select

S. 18: blvdone

S. 21: Frank Peters

S. 22: maksym
S. 23: Alfeeee
S. 25: Maxim Morales
S. 27: ManuPadilla
S. 40: kasto
S. 42: Iaranik
S. 54: leofrog
S. 58: Lindasky76
S. 62: Cavan
S. 66: ArTo
S. 70: spuno
S. 74: akarb
S. 78: Katja Xenikis
S. 82: Dante
S. 86: wideeyes
S. 90: Thomas

iStock.com:

S. 46: golero

S. 50: ebenart

Agentur

Kaiserwetter GmbH
Schiffbauerdamm 8
10117 Berlin
www.kaiserwetter.de

Grafik

Timo Drube
Sandra Ochs
Ulrich Kochinke

Projektmanagement

Katharina Fürtig
Lena Hiekel

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 2023 und 2024 wurden insgesamt 56.865 Mietangebote, 57.037 Kaufangebote für Eigentumswohnungen und 2.804 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.

32.116 Wohnungsangebote des Jahres 2024 mit Wohnflächen- und Mietpreisangaben wurden den 190 Berliner Postleitzahlgebieten zu-

geordnet. Dabei fand sich für alle Gebiete außer 13129 (Blankenburg), 13159 (Blankenfelde), 13505 (Konradshöhe) und 14053 (Olympiastadion) eine statistisch ausreichend große Zahl von Angeboten. Die Tabellen nennen die Mediane aller Angebotskaufpreise pro Quadratmeter, außerdem die Mediane für das jeweils oberste und unterste Zehntel der Inserate. Hiermit wird das lokale Hoch- und Niedrigpreis-Segment abgebildet. Von der Michael Bauer Research GmbH wird jährlich die durchschnittliche Kaufkraft je Einwohner und Haushalt auf Postleitzahlsebene ermittelt.

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

Zusätzliche zu den bereits auf den vorherigen Seiten genannten Quellen:

CBRE auf Basis Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Bundesagentur für Arbeit, Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin, Michael Bauer Research GmbH 2025 basierend auf Statistisches Bundesamt, Oxford Economics, Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, VALUE Marktdatenbank.

Diese Studie wurde mit der gebotenen Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für zuverlässig erachten. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass die in der Studie enthaltenen Informationen trotz sorgfältiger Recherche und angemessener Kalkulation etwaiger Risiken Fehler und/oder Ungenauigkeiten enthalten.

Haftungsausschluss

Für die Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Quellen und Angaben in dieser Studie übernehmen wir daher keine Gewähr; eine Haftung für die Inhalte der Studie ist, soweit gesetzlich zusätzlich, ausgeschlossen. Die vorliegende Studie dient ausschließlich Informationszwecken und ist weder als Handlungsaufforderung noch als Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots zu verstehen.

Urheberrechtshinweis

Der Inhalt dieser Studie ist urheberrechtlich geschützt. Sämtliche Rechte daran verbleiben vorbehalten. Die Verwertung der Studie, insgesamt oder auszugsweise, bedarf unabhängig vom gewählten Medium grundsätzlich der vorherigen Zustimmung der Berlin Hyp AG und der CBRE GmbH sowie der Quellenangabe.

