



ZIEGERT

# WOHNEIGENTUMS REPORT BERLIN 2015/2016

**GÜNSTIGER BAUEN.  
WIE SOLL DAS GEHEN?**

Seite 14

**JUGEND KAUFT. MIETE  
IST VON GESTERN.**

Seite 17

**UMNUTZUNG. NEUE  
WOHNUNGEN  
IN ALTEN HÄUSERN.**

Seite 28



**Berlin —  
eine Stadt wächst  
über sich hinaus**



**B**erlin wächst über sich hinaus. Noch vor zehn Jahren verließen junge Menschen die Stadt, nur weil sie von ihrer Arbeit auch leben können wollten. Heute werden in Berlin jährlich 40.000 neue Jobs geschaffen. Und das Wirtschaftswachstum liegt seit mehr als fünf Jahren über dem Bundesdurchschnitt. Im Ergebnis bleiben die Menschen und es kommen jährlich 40.000 Neu-Berliner hinzu – Prognose knapp vier Millionen Berliner bis 2030. Dieses Wachstum ist ein Glücksfall für eine Hauptstadt, die lange Zeit eher schrumpfte und deren Wirtschaftsleistung noch immer unter dem Landesdurchschnitt liegt – ein Novum in Europa.

Statt sich über den Aufschwung zu freuen, macht man sich in Berlin vor allem Sorgen um die Verkehrsinfrastruktur, die vielen Touristen, über zu große Schulklassen und insbesondere über Mangel an günstigen Wohnungen. Die Folge sind Verteilungskämpfe um Raum und Kapazitäten – Gefechte, die von mittel- und langfristigen Chancen des Booms ablenken. Dieser Bericht ordnet das Getümmel und beantwortet drängende Fragen nach neuesten Trends und langfristigen Entwicklungen am Berliner Wohnungsmarkt. Zugleich ist unser nunmehr vierter Wohneigentumsreport Gelegenheit, auf 30 Jahre ZIEGERT in Berlin zurückzublicken.

Ihr Nikolaus Ziegert

A handwritten signature in blue ink that reads "Nikolaus Ziegert". The signature is fluid and cursive.

*Gründer und Geschäftsführer  
ZIEGERT - Bank- und Immobilienconsulting GmbH*

# KEY FACTS DES WOHNEIGENTUMS REPORTS BERLIN 2015/2016

Von Helen Lindner –  
Leitung ZIEGERT Research

- » **40.000 Neu-Berliner, aber nur 8.700 neue Wohnungen (2014) pro Jahr** – gebraucht werden 15.000
- » **Wohnflächennachfrage steigt bis 2030 um 15 %** bei aktuell günstigen Kapitalmarktbedingungen
- » **Selbstnutzerkosten** für Neubauwohnungen deutlich unter aktuellen Mieten
- » **25 % der Berliner Mieter können sich Eigentum leisten** – bei noch geringer Eigentumsquote (15 %)
- » Rückgang der verkauften ETW 2014 gegenüber 2013 wegen Effekt der Erhöhung der Grunderwerbssteuer
- » **Berliner suchen erschwingliche Wohnungen** (< 3.000 €/m<sup>2</sup>)
- » Luxusmarkt aktuell noch klein (457 verkaufte ETW 2014 > 5.000 €/m<sup>2</sup>), aber **viele Luxusprojekte in Planung oder bereits im Vertrieb**
- » **Einkommen** in Berlin immer noch unterdurchschnittlich, aber **hohe Dynamik bei den Besserverdienern**
- » Viele Flächenpotentiale werden nur schleppend realisiert, Umnutzungen gewinnen an Bedeutung
- » Auf dem Mediaspree-Gelände und in der Europacity werden die Planungen für Eigentumswohnungen langsam konkreter
- » Jeder zweite Neu-Berliner stammt aus dem Ausland. Trotz jungen Zuzugs **braucht Berlin** im Zuge des Demografischen Wandels auch **mehr altersgerechte Wohnungen**

# WOHNEIGENTUMSREPORT BERLIN 2015/2016



»Nach fünf Jahren Boom sind auch die Berliner deutlich optimistischer geworden.«

Nikolaus Ziegert,  
Geschäftsführer ZIEGERT - Bank- und  
Immobilienconsulting GmbH

30—33/



Seit 30 Jahren sucht und findet ZIEGERT aufregende Immobilien in Berlin.

01	Editorial
02	Key Facts
06	Geleitwort von Prof. Dr. Voigtländer

## 08—13 Berlin-Überblick

08	Markt
10	Preise
12	Kunden

## 14—29 Report

14	Hochwertig, energieeffizient und trotzdem günstig — der zukünftige Wohnungsbau
16	Infrastruktur: Wohnung in Parknähe
17	Jugend kauft
18	Showroom — Container war gestern
20	Bei Geld fängt die Partnerschaft an
22	In Between — Serviced Apartments und Gewerbliches Wohnen
24	Milieu- und Mieterschutz
25	Noch Luft zum Bauen: Flächenpotentiale in Berlin
26	Mauerstreifen
28	Umnutzung: Frischzellenkur für die Stadt
29	Berlins multikultureller Wohnungsmarkt

## 30—33 Jubiläum



## 34—83

### Bezirksprofile

36	Charlottenburg-Wilmersdorf
40	Friedrichshain-Kreuzberg
44	Lichtenberg
48	Marzahn-Hellersdorf
52	Mitte
56	Neukölln
60	Pankow
64	Reinickendorf
68	Spandau
72	Steglitz-Zehlendorf
76	Tempelhof-Schöneberg
80	Treptow-Köpenick
84	Impressum



Daten, Fakten, Trends und Chancen. Die Berliner Bezirke im Detail.

»Ausländische Investoren müssen sich beim Blick auf Berlin wie im Schlafaffenland fühlen.«

6—7/

Prof. Dr. Michael Voigtländer,  
IW Köln

# BERLIN — (NOCH) IMMER EINE ANLAGE WERT



Geleitwort von  
**Prof. Dr. Michael Voigtländer,**  
**Institut der deutschen**  
**Wirtschaft Köln**

Das Preis-Miet-Verhältnis ist jedoch nur bedingt aussagekräftig. Entscheidend ist vielmehr die Frage, ob die Kosten für Mieter noch mit den Kosten von Selbstnutzern (Eigentümern) übereinstimmen. Übersteigen die Kosten der Selbstnutzer die Kosten der Mieter, wird es irgendwann eine Korrektur geben, weil mehr und mehr Eigentümer verkaufen und lieber Mieter werden. Diese Korrektur geht so lange, bis die Preise wieder im Gleichgewicht sind. Die Preise für Wohnimmobilien können sich vor allem dann entkoppeln, wenn die Investoren zu optimistisch sind und zu starke Preiszuwächse in der Zukunft annehmen. Werden diese Erwartungen irgendwann getrübt, platzt die Spekulationsblase. Wie das IW Köln jedoch festgestellt hat, liegen die Selbstnutzerkosten in weiten Teilen Deutschlands immer noch deutlich unter den Mietkosten, was vor allem auf die günstigen Hypothekenzinsen zurückzuführen ist. Und selbst bei einem Anstieg der Zinsen um einen Prozentpunkt würde sich die Lage kaum ändern. Lediglich in München und den Umlandgemeinden könnte es dann zu Anpassungen und leichten Korrekturen kommen. In vielen anderen Metropolen und kleineren Städten lohnt sich aber immer noch der Kauf. In Berlin könnte das Zinsniveau sogar ruckartig auf 4% steigen, ohne dass Wohnimmobilien als überbewertet gelten würden.

## MEGATREND URBANISIERUNG

Das Besondere an dem aktuellen Marktumfeld ist, dass die günstigen Kapitalmarktbedingungen auf eine überaus hohe Nutzernachfrage treffen. Seit 2010 steigen jedes Jahr die Zuwanderungszahlen an, zuletzt betrug die Nettozuwanderung nach Deutschland knapp 500.000 Menschen —

so viel wie seit den 1990er Jahren nicht mehr. 50% der Zuwanderer gehen in die Großstädte, wo sie die besten Chancen für ihre Zukunft sehen. Auch aus dem Inland ziehen immer mehr Menschen in die Großstädte und einige Universitätsstädte — junge Menschen zum Studieren, Erwerbstätige wegen des starken Beschäftigungsaufbaus und Ältere wegen der besseren Infrastruktur. Diese Divergenz der Entwicklungen macht insgesamt große deutsche Städte interessant für Investoren, während weite Teile des ländlichen Raums zunehmend mit Leerstand kämpfen müssen.

## WOHNUNGSNACHFRAGE IN GROSSTÄDTEN WÄCHST WEITER

Veränderung der Wohnflächennachfrage 2012–2030

Essen	2%
Dortmund	4%
Bremen	10%
Köln	11%
Stuttgart	12%
Düsseldorf	13%
Berlin	15%
Frankfurt/Main	16%
Hamburg	16%
Leipzig	17%
Dresden	20%
München	23%

Mittlere Variante;  
Quelle: IW Köln, Bertelsmann Stiftung

## BERLIN WÄCHST NACHHALTIG

Allein Berlin wächst derzeit um rund 40.000 Menschen pro Jahr und nach allen demografischen Vorausberechnungen wird Berlin weiter wachsen. Nach Berechnungen des IW Köln steigt die Wohnflächennachfrage in Berlin bis zum Jahr 2030 um weitere 15% — und damit ähnlich stark wie in Frankfurt am Main oder Hamburg (Grafik). Diesem Zustrom an Menschen stehen im Jahr 2014 nur etwa 8.700 Neubauwohnungen gegenüber — viel zu wenig, um die Nachfrage zu bedienen. Die Zahl der Baugenehmigungen

für 2015 ist mittlerweile auf 13.000 Wohnungen gestiegen, aber Baugenehmigungen sind noch keine fertigen Wohnungen, weil einige Vorhaben letztlich nicht umgesetzt werden. Selbst 13.000 Wohnungen würden aber nicht ausreichen, vielmehr braucht Berlin nach Schätzungen des IW Köln etwa 15.000 Wohnungen pro Jahr bis zum Jahr 2030. Da Wohnungen fehlen, ist es folgerichtig, dass die Preise weiter stark steigen.

Beste Aussichten also für Investoren, wäre da nicht die Politik. Mietpreisbremse, Milieuschutz, Umwandlungsverbote, Einschränkungen bei der Modernisierungsumlage — die Liste der geplanten und eingeführten Regulierungen lässt sich sicherlich noch fortsetzen. Trotz alledem bleibt die Investition in den Berliner Wohnungsmarkt attraktiv. Neubauten sind etwa von der Mietpreisbremse ausgenommen, ebenso gibt es Ausnahmen für umfangreich modernisierte Wohnungen. Und zumindest außerhalb der Milieuschutzgebiete gibt es als letzte Option immer noch den Verkauf an Selbstnutzer. Der Anteil der selbstgenutzten Wohnungen ist in Berlin mit unter 15% noch immer sehr niedrig, die Nachfrage weiter zunehmend, wie die Suchanfragen in den Internetportalen zeigen. Aufgrund des großen Wachstums der Stadt wird sich der Verkauf an Selbstnutzer selbst bei wieder steigenden Zinsen lohnen. //

» Berlin wird weiter wachsen. Bis 2030 steigt die Wohnflächennachfrage um weitere 15%.«

Prof. Dr. Michael Voigtländer,  
IW Köln

# MARKT

In Berlin ist die Nachfrage nach Wohnraum weiterhin größer als das Angebot, trotz des aktuellen Baubooms. Die Bevölkerungsprognosen waren zu konservativ, die Bevölkerung wächst schneller als angenommen. Die Wohneigentumsquote bewegt sich noch immer auf einem niedrigen Niveau, obwohl großes Potential vorhanden ist.

## Bevölkerungsentwicklung

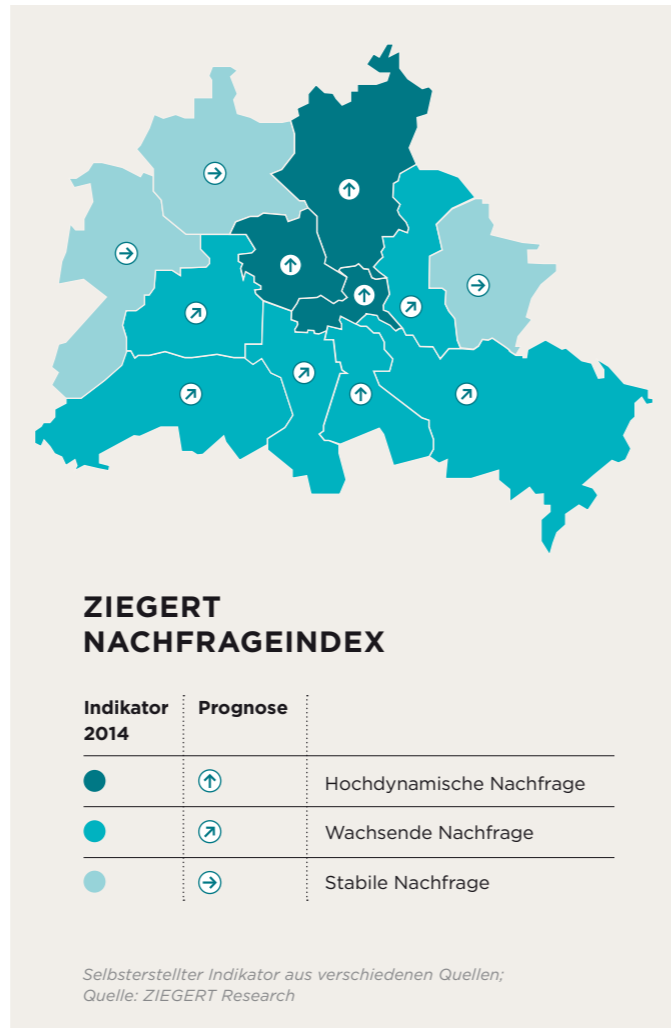
Nach jahrelanger Stagnation und teilweisem Rückgang wächst die Berliner Bevölkerung wieder seit 2004 konstant. Durchschnittlich 40.000 neue Bewohner kommen jedes Jahr dazu. Berlin profitiert dabei besonders stark von dem globalen Megatrend Re-Urbanisierung. Die Stadt wächst vor allem da, wo es noch Platz für Neubau gibt. Nicht verwunderlich also, dass Pankow das stärkste Bevölkerungswachstum in Berlin aufweist. Das Bevölkerungswachstum beruht zum Großteil auf einer hohen Zuwanderung, aber auch die Geburtenzahlen zeigen ein stetiges Wachstum auf.

Die letzten Bevölkerungsprognosen haben sich als zu konservativ erwiesen, die Hauptstadt wächst deutlich schneller als prognostiziert. Deshalb werden auch mehr als die im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) berechneten 10.000 neuen Wohnungen pro Jahr benötigt.

## ENTWICKLUNG DER WOHNFLÄCHE UND HAUSHALTSGRÖSSE SEIT 1991

	Wohnfläche pro Person	Ø Haushaltsgröße	Wohnfläche pro Wohnung
1991	34 m <sup>2</sup>	2,0	68 m <sup>2</sup>
2000	38 m <sup>2</sup>	1,9	69 m <sup>2</sup>
2013	40 m <sup>2</sup>	1,8	73 m <sup>2</sup>

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

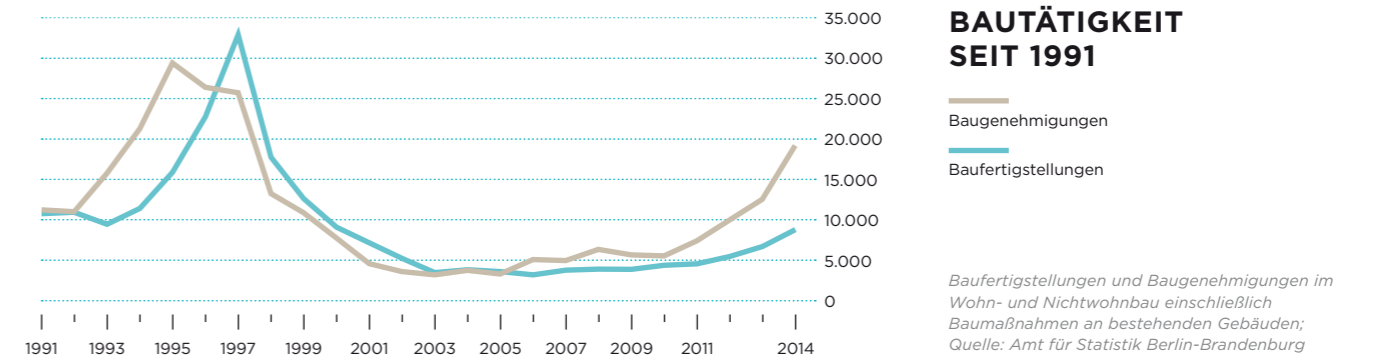


Aber wen zieht es überhaupt nach Berlin? Jeder zweite Neu-Berliner hat vorher im Ausland gelebt. Gute Nachrichten für die hiesige Wirtschaft: Es kommen vor allem junge und gut ausgebildete Menschen in die Hauptstadt. Berlin ist aber auch vom Demografischen Wandel betroffen. Schon jetzt ist der Bedarf an altersgerechten Wohnungen gigantisch und wird weiter wachsen. Die Nachfrage nach Wohnraum wird zusätzlich durch die steigende Zahl der Einpersonenhaushalte und den wachsenden Flächenbedarf verstärkt. Dabei zeigt sich im Vertrieb, dass aufgrund steigender Quadratmeterpreise vor allem kompakte Wohnungen sehr begehrt sind. /

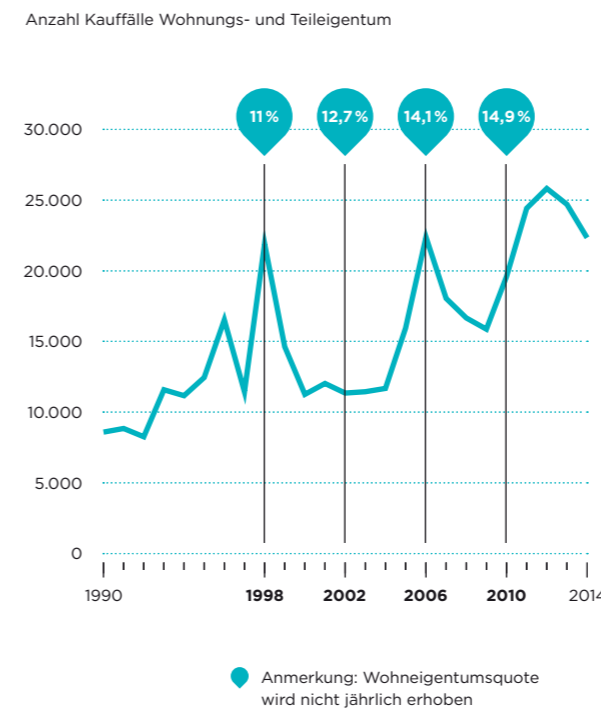
## Wohnungsbestand

Der Berliner Wohnungsbestand verhält sich recht träge. Nur ein leichtes Wachstum konnte in den vergangenen Jahren verzeichnet werden. Die Entwicklung der Anzahl der Baugenehmigungen und -fertigstellungen ist hingegen sehr volatil. Nach dem Bauboom in den 1990er Jahren wurde jahrelang fast gar keine neue Wohnung in Berlin errichtet. Seit 2012 kann ein erneuter Anstieg der Bautätigkeit festgestellt werden. Allein 2014 wurde in Berlin der Bau von circa 19.000 Wohnungen genehmigt. Durch-

schnittlich 70 % aller genehmigten Wohnungen werden letztendlich auch fertiggestellt. Neben privatwirtschaftlichen Wohneigentumsprojekten ist momentan auch viel öffentlicher Mietwohnungsbau in der Planung. Nach Pankow werden die meisten neuen Wohnungen in Mitte und Treptow-Köpenick realisiert. Zwar ist die Nachfrage in den westlichen Bezirken nicht geringer, aber hier gibt es weniger potentielle Flächen für den Bau. Aufgrund des starken Nachfragedrucks reduziert sich der Leerstand trotz des Neubaus weiter und ist auf ein kritisches Maß gesunken. /



## MARKTVOLUMEN UND WOHNHEIGENTUMSQUOTE SEIT 1990



Wohneigentum: Selbstgenutztes Wohneigentum inkl. Eigenheime;  
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## Marktvolumen

In Berlin leben weiterhin weniger Menschen in den eigenen vier Wänden als im Rest der Republik. Und das obwohl die Wohneigentumsquote in den vergangenen Jahren bereits gestiegen ist. Dabei gibt es laut ZIEGERT-Analysen ein großes Potential an Mietern, die sich eine Eigentumswohnung leisten könnten. Voraussetzung ist allerdings, dass es der privaten Bauwirtschaft gelingt, trotz steigender Baukosten und hoher Grundstückspreise erschwinglichen Wohnraum zu schaffen.

2014 wurden weniger Eigentumswohnungen in Berlin verkauft als 2013. Wegen der Erhöhung der Grunderwerbsteuer am 31.12.2013 haben sich viele beeilt, noch vor dem Stichtag Eigentum zu erwerben. Im Langzeittrend betrachtet, steigt die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen in Berlin. Neben den klassischen Eigentumswohnungen wird momentan auch dem Nischenmarkt Gewerbliches Wohnen oder Serviced Apartments. Aufgrund der vielen aktuellen Projektplanungen ist mit einem Wachstum der Absatzzahlen in diesem Segment zu rechnen. //

# 25%

Anteil der Berliner Mieter, die sich eine Eigentumswohnung leisten könnten

Unter aktuellen Marktbedingungen;  
Quelle: ZIEGERT Research

# PREISE

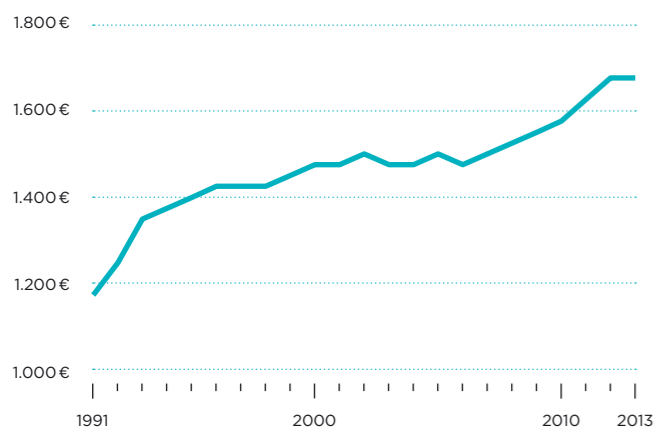
*In Sachen Einkommen holt Berlin langsam auf, bleibt aber auf niedrigem Niveau. Ein weiterer Anstieg der Wohnungspreise in den nächsten Jahren ist unabwendbar. Aktuell werden die wachsenden Eigentumspreise noch durch die Planung kompakterer Wohnungen und durch anhaltend niedrige Zinsen kompensiert, sodass Selbstnutzertkosten geringer sind als Mietkosten.*

## Einkommen

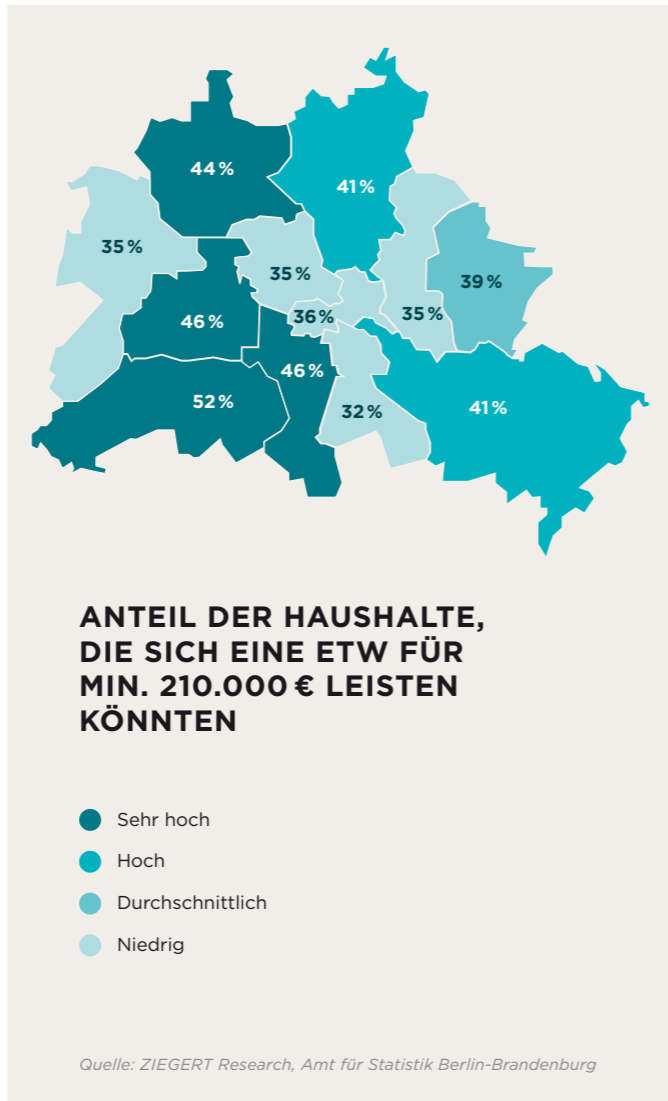
Trotz Anstieg in den vergangenen Jahren bleibt das Einkommen der Berliner Haushalte weiterhin unter dem Bundesdurchschnitt. Ähnliches gilt für die Arbeitslosenquote: fallend, aber noch auf einem hohen Niveau. 2014 hatte der durchschnittliche Berliner Haushalt ein Nettoeinkommen von 1.675 € pro Monat. Zum Teil ist dies aber auch dem hohen Anteil von Einpersonenhaushalten geschuldet.

Positive Nachricht für die Entwickler von Eigentumswohnungen in Berlin: Die Gruppe der Besserverdiener wächst dynamisch. So ist der Anteil der Haushalte, die monatlich mehr als 3.200 € netto verdienen, von 11% im Jahr 2005 auf 16% im Jahr 2013 angewachsen.

## EINKOMMENSENTWICKLUNG SEIT 1991



Durchschnittliches monatliches Haushaltsnettoeinkommen; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Trotz des leichten Anstiegs im Sommer 2015 sind die Zinsen weiterhin auf einem Rekordtief. Auch wenn ein weiterer Anstieg nicht handfest verneint werden kann, ist es unwahrscheinlich, dass die Zinsen wieder auf das Höchsteniveau vergangener Jahre ansteigen. Aufgrund niedriger Zinsen liegen die Selbstnutzertkosten in Berlin weiter unter den Kosten einer vergleichbaren Mietwohnung. /

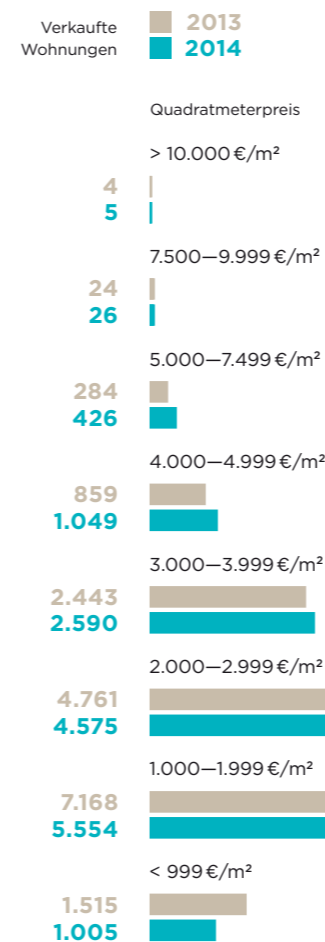
## Kaufpreisentwicklung

Weiterhin verzeichnet Berlin stark steigende Wohnungspreise. Im Vergleich zu anderen europäischen Hauptstädten bleibt die deutsche Hauptstadt aber auf einem niedrigen Niveau. Aktuell steigen die Kaufpreise etwas stärker als die Mietpreise. Das ist jedoch kein Anzeichen für eine Blase, da die Gesamtkosten für die eigenen vier Wände wegen der niedrigen Zinsen weiterhin meist rentabler sind als eine vergleichbare Mietwohnung.

Eindeutig zeigen die Zahlen des Gutachterausschusses einen Anstieg der Verkaufszahlen in den oberen Preissegmenten. Trotzdem wird ein Großteil der Eigentumswohnungen in Berlin für weniger als 3.000 €/m<sup>2</sup> verkauft. Es existiert eine sehr hohe Nachfrage nach diesen erschwinglichen Wohnungen. 90% der Interessenten bei ImmobilienScout24 suchten 2014 nach einer Eigentumswohnung für weniger als 3.000 €/m<sup>2</sup>.

Gleichzeitig gibt es einen bisher kleinen, aber wachsenden Markt für Luxuseigentumswohnungen in Berlin. Wurden 2011 nur 185 Eigentumswohnungen für mehr als 5.000 €/m<sup>2</sup> veräußert, waren es 2014 bereits 457 Einheiten. /

## VERKAUFTE ETW NACH PREISKLASSEN



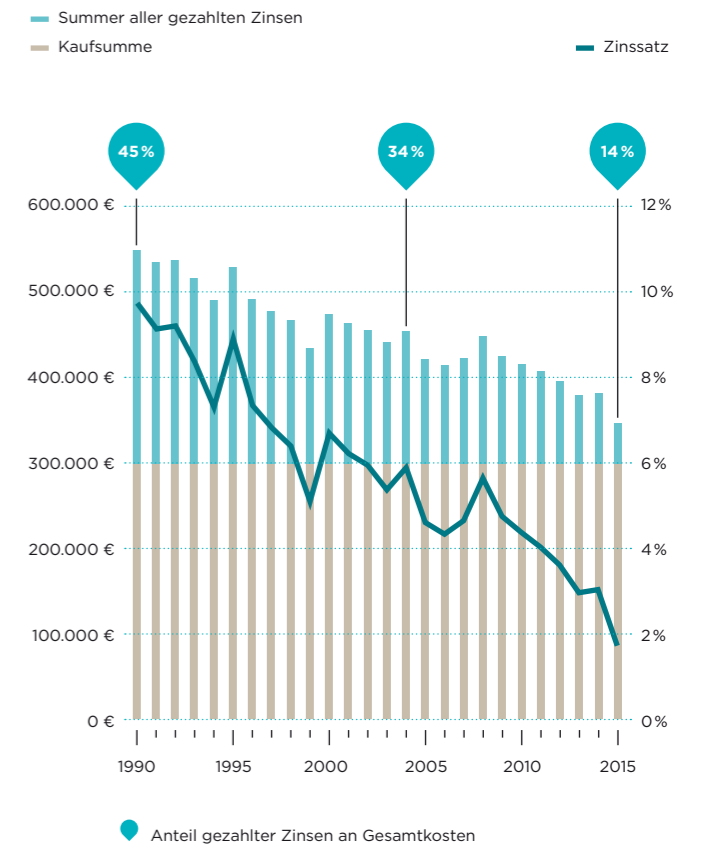
Quadratmeterpreise der verkauften ETW 2013/2014. Nicht von allen verkauften ETW werden die Quadratmeterpreise erfasst; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

## Kaufpreisprognose

Ohne Frage werden die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Berlin in den kommenden Jahren weiter ansteigen – nicht zuletzt erzwungen durch die steigenden Baukosten und die wachsenden Preise für Baugrundstücke. Die Zahl der verkauften Eigentumswohnungen kann aber nur weiter steigen, wenn auch Wohnungen im unteren Preisniveau angeboten beziehungsweise geschaffen werden. Während die Dynamik der Kaufpreise in der Innenstadt, das heißt innerhalb des Berliner S-Bahn-Rings, vor allem in den beliebten Kiezen weiterhin stark ausgeprägt sein wird, wird das Wachstum an den Rändern etwas gedämpfter ausfallen, da hier die Preise durch die Einkommensstruktur der hier lebenden Berliner gedeckelt ist.

Erstaunlich ist die große Anzahl von aktuell geplanten Wohneigentumsprojekten im oberen Preisbereich. Hier muss durch innovative Produkt- und Marketingkonzepte eine Nachfrage generiert werden, die es in diesem Maße in Berlin bisher nicht gibt. Beispielhaft stehen dafür die beiden geplanten Wohntürme am Alexanderplatz. //

## ENTWICKLUNG DER DURCHSCHNITTlichen FINANZIERUNGSKOSTEN SEIT 1990

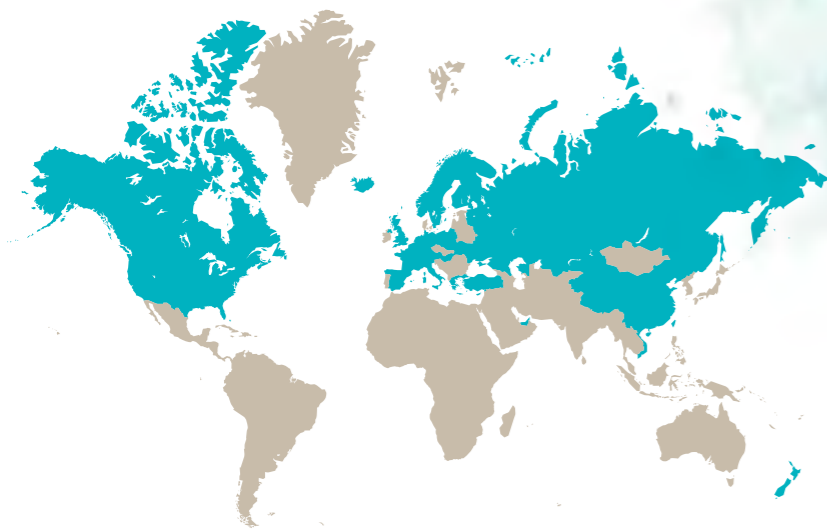


Kaufpreis der ETW: 300.000 €, 10-jährige Zinsbindung; Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

## DER ZIEGERT-KUNDE 2014

Wer kauft überhaupt Eigentumswohnungen in Berlin? Bei wachsender Konkurrenz von Wohneigentumsprojekten werden eine zielgruppengerechte Gestaltung des Produkts Wohnen und dessen Marketing immer wichtiger. Kundendaten sind dabei unabdingbar. Dabei differenziert sich die Antwort stark nach der Lage und Art des angebotenen Produkts.



Herkunft der internationalen Kunden

**2/3**

der ZIEGERT-Kunden wollen selbst in der Wohnung leben

Die beliebtesten Bezirke:

1. **Charlottenburg-Wilmersdorf**
2. **Friedrichshain-Kreuzberg**
3. **Mitte**
4. **Neukölln**



**27%**

beträgt die durchschnittliche Eigenkapitalquote

Top-3-Motivationen zum Kauf:

1. **Geldanlage**
2. **Werte schaffen**
3. **Altersvorsorge**

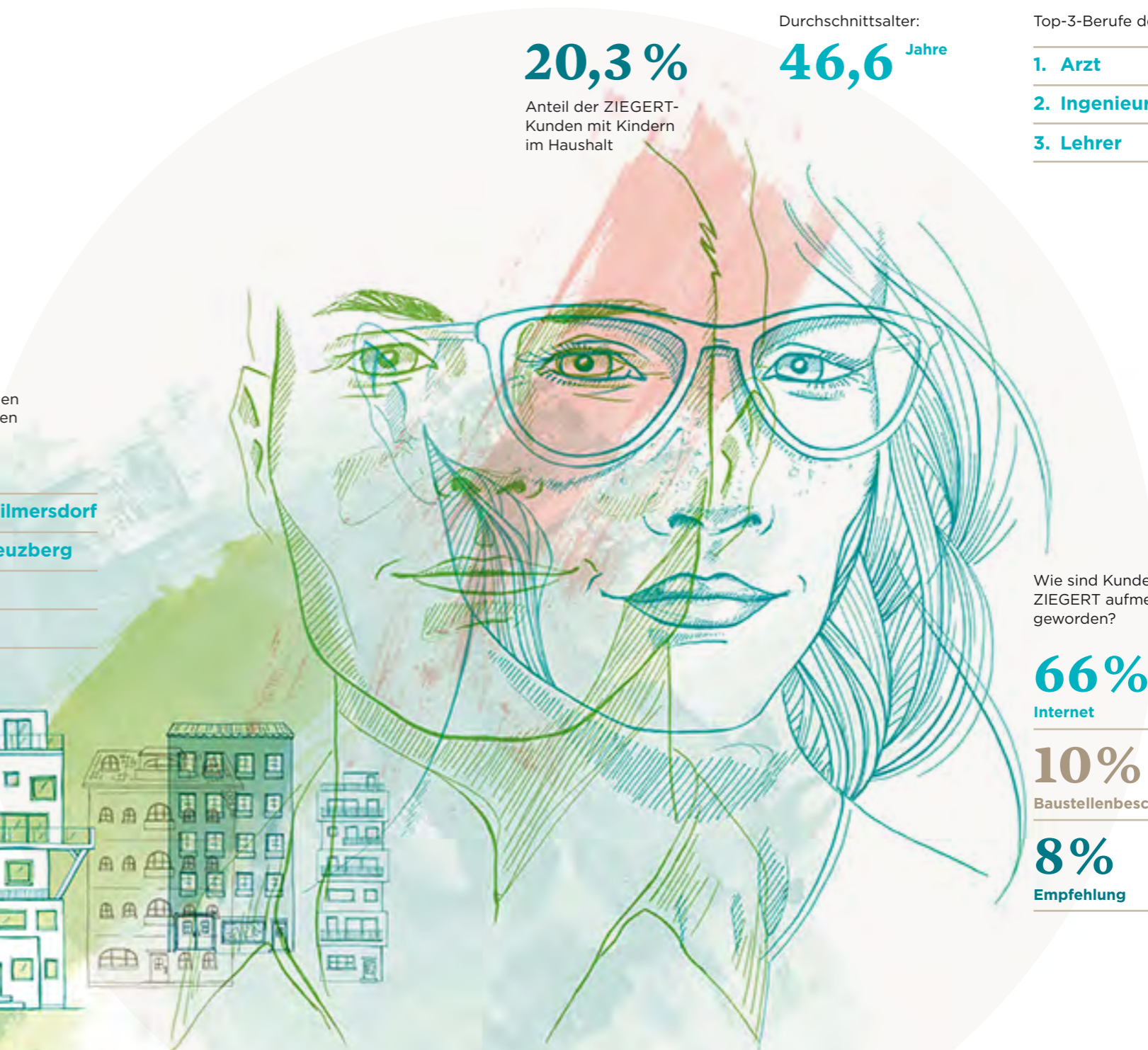
**20,3%**

Anteil der ZIEGERT-Kunden mit Kindern im Haushalt

Durchschnittsalter: **46,6** Jahre

Top-3-Berufe der Kunden:

1. **Arzt**
2. **Ingenieur**
3. **Lehrer**



Wie sind Kunden auf ZIEGERT aufmerksam geworden?

**66%**  
Internet

**10%**  
Baustellenbeschilderung

**8%**  
Empfehlung

**2,9** Zimmer

**93,6** m<sup>2</sup>

**41,1%** Bestand

**58,9%** Neubau

Die durchschnittliche ZIEGERT-Wohnung 2014 hat 94 m<sup>2</sup>, liegt in einem innerstädtischen Kiez im ehemaligen West-Berlin und hat statistisch 2,9 Zimmer in einem Neubau – mit Eichenparkett.

Zur Ausstattung gehören ein Balkon und ein Stellplatz. Es gibt ein separates Gäste-WC.

Die Grundrisse sind entweder offen gestaltet mit kombiniertem Wohn-/Essbereich oder dieser ist abgetrennt. Den Aufstieg zur Wohnung erreicht der durchschnittliche ZIEGERT-Kunde mit dem Fahrstuhl.



# HOCHWERTIG, ENERGIEEFFIZIENT UND TROTZDEM GÜNSTIG – DER ZUKÜNFTIGE WOHNUNGSBAU



Beitrag von

**Dr. Ing. Eckhart Hertzsch,**

**Vorstand einer in Gründung**

**befindlichen deutschen Stiftung**

**für Affordable Housing**

**F**ür eine Dreizimmerwohnung sind 400.000 € eigentlich zu teuer, jedenfalls wenn Berlinerinnen und Berliner mit durchschnittlichem Arbeitseinkommen dort einziehen sollen. Angesichts steigender Bau- und Grundstückskosten gerät diese Zielgruppe zunehmend aus dem Blick. Denn zumindest in der Innenstadt ist bei durchschnittlich 3.500 €/m<sup>2</sup> die untere Grenze des Machbaren erreicht, so die vorherrschende Einschätzung.

Aber stimmt das? Können wir nicht doch günstiger bauen? Und ist es nicht an der Zeit, dass wir die gegenwärtigen Qualitäts-, Fertigungs- und Ausstattungsstandards

einmal kritisch hinterfragen? Ich nenne da nur die Bäder, deren Größe in den vergangenen 15 Jahren um rund 10 % gewachsen ist und die Frage, ob jede neue Zweizimmerwohnung ein Gäste-WC braucht.

## BERLIN WAR SCHON EINMAL VORREITER

Günstiges Bauen ist jedoch nicht zwangsläufig nur mit Reduktion, sondern auch mit Innovation verbunden. Dafür gibt es historische Vorbilder. Eine Blütezeit des günstigen Bauens in Berlin waren die zweite Hälfte der 1920er und die frühen 1930er Jahre. Sechs der damals errichteten Siedlungen haben heute UNESCO-Weltkulturerbestatus, darunter die von Bruno Taut und Martin Wagner entworfene Hufeisensiedlung in Neukölln oder die Großsiedlung Siemensstadt, eine der ersten Siedlungen mit eigenem Fernwärme-Kraftwerk. Diese Siedlungen gaben auf höchstem architektonischen Niveau Antwort auf die Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg: moderne, bezahlbare Wohnungen mit Küchen, Bädern und Balkonen, in Häusern ohne Hinterhof und Seitenflügel, dafür mit Licht, Luft und Sonne. Auch wenn die damaligen städtebaulichen Lösungen sich nicht ohne Weiteres als Blaupause auf gegenwärtige Quartiersprojekte übertragen lassen, zeigen sie doch, welche vielschichtige Lösungen es auf diesem Gebiet bereits gab.

Bei jährlich rund 40.000 Neu-Berlinern und einem im Vergleich zum Bundesdurchschnitt immer noch bescheidenen Haushaltseinkommen steht außer Frage, dass wir an diese Traditionen wieder anknüpfen müssen. Die Wirtschaft handelt dabei durchaus im eigenen Interesse. Das derzeitige Marktvolumen kann nur gehalten und ausgeweitet werden, wenn es auch für mittlere Einkommen und Schwellenhaushalte passende Angebote gibt.

Angesichts dieser Diagnose stellt sich die Frage, wodurch günstiges Bauen in der jüngeren Vergangenheit so erschwert wurde. Da sind natürlich zuerst die gestiegenen Grundstückspreise: In Berlin stieg der Bodenrichtwert für den Wohnungsbau allein im vergangenen Jahr um 30 % (nachzulesen in den Analyseergebnissen des unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte von 2014). Grundstücke für 170 €/m<sup>2</sup> GFZ sind heute nur noch in Randlagen zu bekommen. Dann sind die Gestehungskosten, also die Kosten für das Bauwerk, an sich gestiegen: Mauerwerk, Dach, Fenster – seit dem Jahr 2000 um rund 20 % bundesweit. Das ist eigentlich moderat. Denn die Lebenshaltungskosten haben sich im gleichen Zeitraum um etwa 25 % erhöht.

Ein Großteil (etwa 40 %) der seit der Jahrtausendwende nachweisbaren Kostensteigerung entfällt jedoch auf staatliche Regulierungen und Gebühren. Bund, Länder und Kommunen sind nach einer Studie der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen unter anderem mit Steuerrechtsänderungen, Baugenehmigungsgebühren, technischen Bestimmungen, Normen und kommunalen Auflagen große Kostentreiber am Bau. Zudem sollen die von der EU vorgegebenen energie- und klimapolitischen Ziele erreicht werden.

## ... UND ES GIBT AUCH AKTUELLE BEISPIELE

Trotz der gegebenen Umstände ist günstiger Wohnungsbau nach wie vor möglich. Der niederländische Konzern Kondor Wessels schafft es beispielsweise auch heute, Neubauwohnungen für unter 3.000 €/m<sup>2</sup> anzubieten. Dabei werden die Effekte vor allem aus durchstrukturierten Bauabläufen, praktisch nutzwertiger Architektur und effizienter Grundrissgestaltung generiert. Darüber hinaus gibt es Ansätze zu seriellen Bauweisen vor allem bei skandinavischen Anbietern. Und dann natürlich die vielen innovativen Ansätze aus der Berliner Planer- und Architektenszene: Holzbau, Leichtbau, modulare Bauweisen zum Beispiel auch für Dachaufbauten und Container-Lösungen. Es gibt momentan fast nichts, das nicht gedacht wird. Nur muss das Gedachte auch im großen Stil angewandt werden – wie die öffentliche Hand auch die eine oder andere Vorschrift überdenken sollte, die dem kostengünstigen, aber gleichzeitig qualitativ hochwertigen Bauen im Wege steht. //

Der Autor ist Vorstand einer in Gründung befindlichen deutschen Stiftung für Affordable Housing.



2/



### 1/ LOHBACH

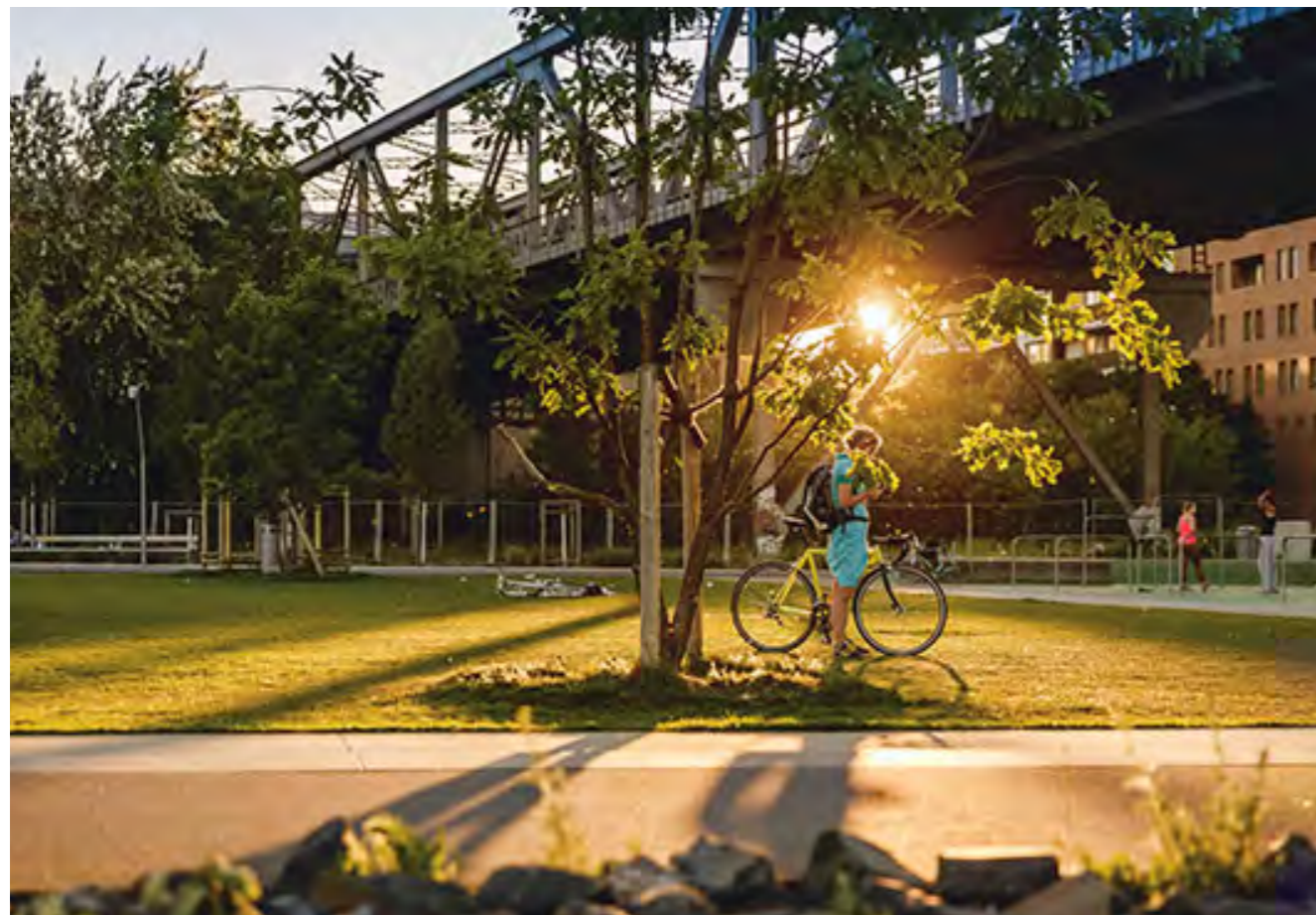
Das Projekt *Lohbach* von baumschlager eberle mit 300 Wohnungen in Innsbruck: eine Vorzeigelösung mit Fokus auf energieeffizientes und kostengünstiges Bauen aus dem Jahr 2000.

### 2/ ARNOUXSTRASSE 5+7

Kaufpreise unter 3.000 €/m<sup>2</sup> in Berlin-Pankow. Die Arnouxstraße 5+7 von Kondor Wessels überzeugt durch praktische Grundrisse und eine kosteneffiziente Planung.

### 3/ GRÜNE 9 (2013)

Fotovoltaik, Luft-Wärme-Pumpen, Brauchwasserrückgewinnung für 99 Wohnungen in Berlin-Charlottenburg.



## INFRASTRUKTUR: WOHNUNG IN PARKNÄHE

*Wie neues Grün und Freizeitangebote die  
Wohnungsnachfrage beflügeln*

**P**arks sind die Oasen der Städte. Sie spenden Kühle in heißen Sommernächten, Schatten am Mittag, sind Joggingstrecke und Grillrevier und öffnen den Himmel für Großstädter, die sonst keinen Horizont sehen. Kein Wunder, dass die nähere Umgebung größerer Grünflächen oft zu den gefragten Wohnlagen gehört – und neue Parks neue Interessenten in die lokalen Immobilienmärkte bringen. Bestes Beispiel der jüngeren Berliner Geschichte ist der Park am Gleisdreieck an der Grenze zwischen Kreuzberg und Schöneberg. Schon die Ankündigung, die Eisenbahnbrücke zu kultivieren und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen, ließ Mieten und Preise in den anliegenden Straßenzügen sprunghaft steigen. Und mit dem Landschaftsbau gingen dann 2008 auch erste Immobilien-

projekte an den Start, so das Projekt *Am Lokdepot*, ein markanter Komplex an der Monumentenbrücke, dessen erste Bauabschnitte von einer Baugruppe realisiert worden sind. Hier werden ab Sommer 2015 im Haus 14 die letzten 39 Wohnungen zu Preisen bis zu 5.725 €/m<sup>2</sup> am freien Markt angeboten. Bei dem Projekt in der Dennewitzstraße, einen guten Kilometer stadteinwärts an der Westseite des Parks, sind 165 Wohnungen zu durchschnittlich 5.350 €/m<sup>2</sup> geplant.

Mit solchen Preisen ist in Tegel und Marzahn nicht zu rechnen. Gleichwohl sind bei einer Umnutzung des noch in Betrieb befindlichen Flughafens Tegel sowie im Umfeld der Internationalen Gartenausstellung im Jahre 2017 auch hochwertige Neubauvorhaben zu erwarten mit Preisen,



Platz ist Freiheit: Das Tempelhofer Feld ist aktuell der beliebteste Park Berlins

die bis dato dort noch nicht aufgerufen werden konnten. Eine Herausforderung dabei ist, wie fast immer, den optimalen Investitionszeitpunkt zu treffen. Denn die Planungs- und Genehmigungsverfahren von größeren Freizeitstrukturmaßnahmen sind mit einer Reihe von Unsicherheiten behaftet. Im Ergebnis sieht dann der Park oft ganz anders aus als im ersten Entwurf oder es vergehen Jahre, bis er richtig fertig wird. Andererseits können die Berliner sich auch gut im Provisorischen einrichten. Das Tempelhofer Feld ist noch längst kein Park im eigentlichen Sinne und trotzdem haben die Berliner das Feld in ihr Herz geschlossen. Der weite Raum wird jedenfalls intensiv genutzt und die Angebotsmieten in der Umgebung sind in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt um 50% gestiegen. //

## JUGEND KAUFT

*Die eigenen vier Wände sind bei den  
unter 30-Jährigen im Trend*

**S**ie werden immer jünger und suchen nicht unbedingt was fürs Leben. Inzwischen ist jeder fünfte Käufer bei ZIEGERT unter 35, Tendenz steigend, Potential riesig. Denn das Gros der Zuwanderer in Berlin ist jünger als 30 und der Trend geht in dieser Generation eindeutig zum Eigentum und damit weg von der Miete. Laut einer Studie der Universität Bielefeld wünschen sich 80% der 21- bis 25-Jährigen, zukünftig in Wohneigentum zu leben. Dabei muss es aber nicht bei einer einzigen Wohnung bleiben. Jüngere Käufer bevorzugen in der Regel Wohnungen zwischen 60 und 90 m<sup>2</sup>. Da ist ein Kinder- oder Arbeitszimmer nicht immer mit dabei.

Bei der frühzeitigen Realisierung kommen dann häufig die Eltern als Finanzierungspartner ins Spiel. In Berlin ist dies ein vergleichsweise risikoarmes und daher häufig praktiziertes Unterfangen, vor allem bei Kindern, die noch studieren. Der Grund: WG-Zimmer sind inzwischen vergleichsweise teuer. Im bei Studenten beliebten Stadtteil Kreuzberg werden schon mal 15 €/m<sup>2</sup> für ein schönes Zimmer aufgerufen. Bei fünf Jahren summieren sich die Wohnkosten so rasch auf 25.000 €, die, so die Überlegung, bei steigenden Immobilienwerten besser in den Vermögensaufbau des Kindes fließen sollten. Attraktiv ist eine solche Lösung auch, weil sich mit einer etwaigen Vermietung an Familienangehörige eventuell auch Steuern sparen lassen. Andernfalls ermöglicht die Differenz zwischen Finanzierungsraten und Angebotsmieten für Studentenzimmer auch die Finanzierung einer größeren Wohnung fast ausschließlich über die Mietzahlungen der jeweiligen Mitbewohner. Bei dieser Art der Investition kann das vermeintliche WG-Zimmer zum Teil einer später selbst zu nutzenden Wohnung werden.

Wie auch immer die Lösung aussieht: Jugendliche Käufer haben bei der Wahl des Wohnorts vor allem die zentralen Lagen Berlins in Mitte und in Friedrichshain-Kreuzberg im Auge. Gefragt ist gewachsene Urbanität mit hohem Freizeitwert: Nachtleben, Sportstätten, aber auch ganz allgemein Image und die Qualität des öffentlichen Raums und der Infrastruktur sind wichtige Kriterien für die Wahl des Kiezes. Aber auch die Eltern reden mit. Immer häufiger sind die Fälle, bei denen die Kinder bereits in Berlin wohnen, die Eltern dann eine Zweitwohnung in der Nähe möglicher Enkelkinder kaufen und diese Zweitwohnung sukzessive in den Hauptalterswohnsitz umwandeln. //

# SHOWROOM — CONTAINER WAR GESTERN

*Hochwertige Verkaufsräume sorgen für  
optimales Beratungsklima*

**K**aufen ist immer auch eine Bauchentscheidung, vor allem bei Selbstnutzern. Das heißt nicht, dass Zahlen und Preise bei der Wahl der Wohnung keine Rolle spielen. Mindestens genauso wichtig sind aber die Emotionen, die mit einem bestimmten Produkt verbunden sind. Wer in einem engen Wettbewerb erfolgreich sein will, sollte deshalb in die Emotionalisierung seines Marketings, in Filme, Websites, Exposés, Plakate, Veranstaltungen und vor allem in einen attraktiven Showroom investieren. Denn nichts ist so beeindruckend wie das unmittelbare Erleben vor Ort.

Verkäufer wissen: In einem Raum, der eine Vorstellung von der zukünftigen Traumwohnung gibt, lassen sich Kunden ganz anders beraten als in einem Baucontainer. Die Interessenten bleiben länger, flanieren, lassen sich inspirieren und trinken noch einen Kaffee, bis sie dann unter mehreren Angeboten den passenden Grundriss entdecken, und vor allem: Sie kommen wieder, weil sie eben nicht an einen unwirtschaftlichen Ort müssen, um mit ihrem Berater über ihre Traumwohnung zu sprechen. //



## 1/ METROPOL PARK

Stilsicheres Probewohnen: Zimmerkulissen in weiträumigen Loftetagen, das überrascht auch Kreative.

## SCHÖNER KAUFEN

*Interview mit Jörg Schmidt,  
Interior-Designer bei ZIEGERT und  
Leiter des Studio Z*

### EIN INTERIOR-DESIGNER BEI EINEM VERTRIEBSUNTERNEHMEN. WAS IST DIE IDEE DAHINTER?

»Wohnungen werden heute oft vom Papier oder im Rohbau verkauft. In dieser Situation wünschen sich viele Kunden einen Ansprechpartner, der mit ihnen die Möglichkeiten des Grundrisses auslotet und Vorschläge zur Gestaltung macht. Für ein besseres Gefühl bei der Kaufentscheidung reichen in der Regel schon ein paar Zeichnungen, bevor es zum Notar und später in die Detailplanung geht.«

### RICHTEN SIE AUCH EIN? ODER MACHEN DAS DIE KÄUFER NICHT LIEBER SELBST?

»Das Angebot, eine Wohnung einzurichten, richtet sich vor allem an Menschen, die einen Zweitwohnsitz erwerben. Aber es mehrt sich auch die Zahl derer, die sich professionellen Beistand für die Planung ihres neuen Zuhauses wünschen, vor allem im oberen Preissegment. Insofern ist es nur logisch, die Dienstleistungskette an dieser Stelle zu verlängern. Wer beruflich stark eingebunden und sehr mobil ist, hat vielleicht konkrete Vorstellungen, wie sein Berliner Domizil später einmal aussehen soll. Es fehlt aber die Zeit, sich um die Umsetzung zu kümmern.«

### ABER DAS KÖNNTE DOCH AUCH EIN EXTERNER INTERIOR-DESIGNER.

»Im Prinzip schon. Aber bei einem Vertrieb sind Sie noch ein Stück näher an der Immobilie, die Wege sind kürzer und Sie können die Planung noch an Stellen beeinflussen, wo Sie als Externer sagen müssen: Das ist so. Im Ergebnis können Sie als interner Dienstleister oft ein schöneres Resultat erreichen und Ihre Kunden wirklich glücklich machen.«



## 2/ A SPACE

Sichtbeton und roher Backstein, so stellen sich viele ein klassisches Loft vor.

## 3/



## 3/ THE VIEW

Sachlich, mit optischen Akzenten: Diese Musterwohnung hat viele Interessenten überzeugt.

## 4/ SAPPHIRE

Charakteristischer Libeskind: Im SAPPHIRE-Showroom zeigt eine 15m lange Plastik, wie die Fassade später aussehen könnte.

## 4/



# BEI GELD FÄNGT DIE PARTNERSCHAFT AN



**Beitrag von Stephanie Rosengarten,  
Leiterin Vertrieb und  
Finanzierung bei ZIEGERT**

Wer Immobilie sagt, wird früher oder später an die Finanzierung denken. Etwa 80 % der Menschen, die bei ZIEGERT eine Wohnung kaufen, nehmen ein Darlehen auf. Das heißt: Bei steigenden Immobilienumsätzen ist die Bedeutung der Finanzierungsvermittlung in den vergangenen Jahren deutlich gewachsen, sowohl auf der Konsumenten als auch auf der Produzentenseite.

Größte Herausforderung für Bauträger ist dabei, Kaufpreis und Planung für eines der knappen Baugrundstücke möglichst rasch zu finanzieren. Bei anziehenden Grundstückspreisen und hohem Akquisitionsdruck kommen heute immer häufiger alternative Finanzierungsinstrumente wie beispielsweise Mezzanine Kapital zum Einsatz. Für das zu diesem Zeitpunkt vergleichsweise hohe Bau- und Planungswagnis wird von Family Offices und anderen Playern weiterhin eine teilweise zweistellige Verzinsung verlangt. Den Banken bleibt dagegen die klassische Bau-

finanzierung vorbehalten. Hier liegen die Margen weiterhin bei 2 bis 3 % über Euribor und es herrscht ein reger Wettbewerb unter den Anbietern. Auf das dynamische Marktumfeld reagieren die Banken deshalb vergleichsweise flexibel, zum Beispiel mit örtlichen Gutachtern, die die rasch steigenden Grundstücks- und Baukosten bei der Einwertung berücksichtigen – und nicht an den Zahlen längst veralteter Tabellen kleben.

Auch bei den privaten Immobiliendarlehen sind Veränderungen spürbar. Für besonders vorsichtige Kunden bieten Banken inzwischen Laufzeiten von 30 Jahren an. Üblich bleiben aber Darlehen mit 10 oder auch 15 Jahren mit einer Tilgung von 2 bis 3 %. Denn bei einer nur einprozentigen Tilgung müssten Darlehensnehmer nach heutigem Stand etwa 52 Jahre zahlen und hätten das Risiko einer hohen Restschuld nach Ablauf der Zinsbindung.

## WICHTIGER KAUFANREIZ: NIEDRIGE FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Niedrigzinsphase wird aller Wahrscheinlichkeit nach noch wenigstens fünf Jahre andauern. Augenblicklich erleben wir eine kleine Trendwende. Ursache ist die positive wirtschaftliche Entwicklung in den Vereinigten Staaten, die zu einer wachsenden Kapitalnachfrage und zunehmenden Investitionsmöglichkeiten führt. Auf eine solche Entwicklung wird die EZB früher oder später reagieren müssen. Angesichts des hohen Verschuldungsgrades einiger Staaten hat sie momentan aber nur einen geringen Handlungsspielraum.



## BERLIN: SELBSTNUTZERKOSTEN — MIETKOSTEN



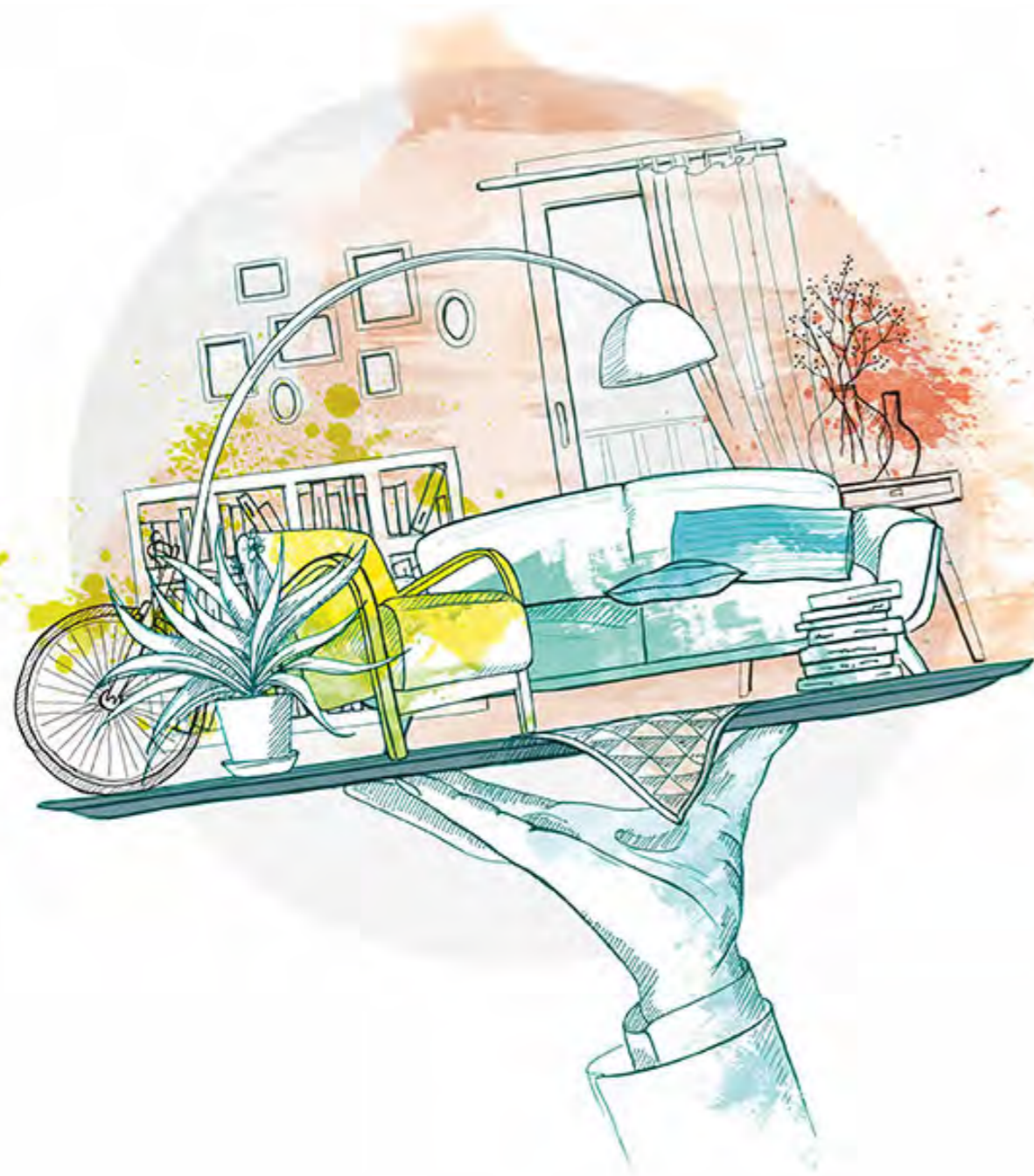
Jahresnettokosten für eine Wohnung in Berlin (100 m<sup>2</sup>). Miete entspricht der Nettokaltmiete; Selbstnutzerkosten enthalten die Finanzierungskosten, die Eigenkapitalkosten, die Instandsetzungs- und Abnutzungskosten, die Grunderwerbssteuer und erwartete Wertsteigerungen;  
Quelle: IW Köln

So bleiben die niedrigen Finanzierungskosten voraussichtlich für viele Menschen auch weiterhin ein wichtiges Argument für die Eigentumsbildung. Der Weg aus der Miete steht aber längst nicht allen Menschen offen. Zu wenig Eigenkapital und eine geringe Bonität sind nach wie vor zwei wichtige Gründe, ein Darlehen zu verweigern. Darüber hinaus ist die Einwertungspraxis bei privaten Käufen eher konservativ. Wer heute eine Wohnung kauft, muss oftmals damit leben, dass die finanzierende Bank den Wert der Immobilie deutlich niedriger ansetzt als der Markt.

Das muss kein unüberwindliches Hindernis sein: Angesichts der nachhaltig günstigen Gesamtentwicklung gilt es, die möglichen Spielräume zu nutzen und mithilfe eines großen Netzwerks an Partnern nach kreativen Lösungen für das jeweilige Vorhaben zu suchen. Privaten Kunden sei deshalb ausdrücklich empfohlen, bei mehreren Banken anzufragen oder gleich die Leistungen eines breit aufgestellten Finanzierungsvermittlers in Anspruch zu nehmen. //

# IN BETWEEN — SERVICED APARTMENTS UND GEWERBLICHES WOHNEN

*Touristen, Geschäftsleute, Wissenschaftler und  
IT-Experten suchen nach befristeter Wohnqualität*



Wer früher nicht länger bleiben wollte, ging ins Hotel oder nahm sich ein Gästezimmer, gemeinsame Badnutzung inklusive. „Die Zeiten haben sich geändert. Nur dass Hotels noch heute vielen Menschen zu teuer sind, um mehr als drei Tage darin zu wohnen“, sagt Frank E. Reich, Leiter Gewerbliches Wohnen bei ZIEGERT. „Für längere Aufenthalte stehen dagegen möblierte Wohnungen, sogenannte Serviced Apartments, bei Touristen und Geschäftsreisenden gleichermaßen hoch im Kurs.“ Der Trend zum temporären Wohnen in der Großstadt hat in den vergangenen Jahren ein neues Geschäftsfeld entstehen lassen. Boarding Houses und Serviced Apartments sind in Berlin zu ernsthaften Wettbewerbern von Hotels und privaten Ferienwohnungen geworden. Solche Angebote nähern sich sowohl dem Komfort eines Hotels als auch den Preisvorstellungen von Ferienwohnungsutzern an und sind damit die optimale Synthese für alle, die flexibel und zeitgemäß in Berlin wohnen wollen.

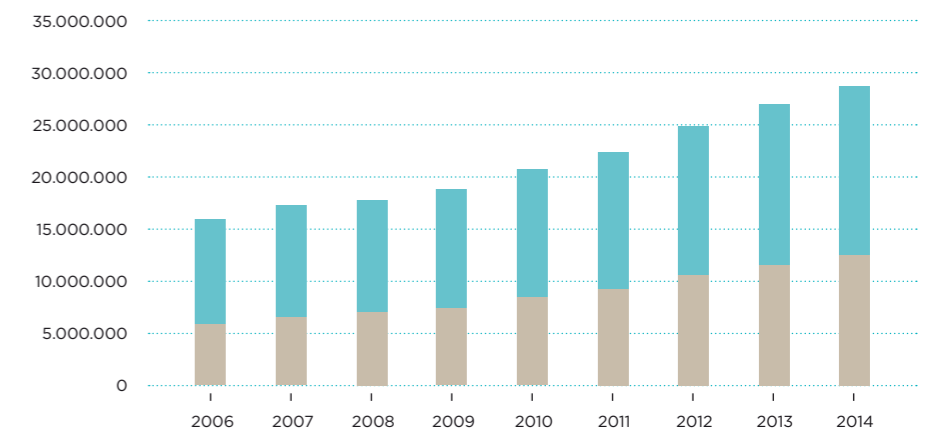
## GESTALTUNGSSPIELRÄUME IM TEILEIGENTUM

Mit Blick auf die Unterscheidung zwischen Wohnen und Gewerbe entziehen sich Serviced Apartments einer klaren Zuordnung. Dieser Bereich des Gewerblichen Wohnens eröffnet eine Reihe von Gestaltungsräumen. So gibt es im Wohnungseigentumsgesetz die Möglichkeit, Räume, die nicht dauernd zu Wohnzwecken genutzt werden, als Teileigentum (im Unterschied zum Sondereigentum an einer Wohnung) mit zulässiger gewerblicher Nutzung zu definieren. „Für den Genehmigungsfall ist dies unter Umständen von Vorteil, weil in vielen Quartieren Berlins ein bestimmter Gewerbeanteil verlangt wird und bestimmte Lagen für normales Wohnen nicht geeignet sind“, sagt Reich. Das gelte für laute Straßen oder Grundstücke in Mischgebieten. „Das sind für gewöhnlich auch die Standorte, an denen Grundstücke vergleichsweise günstig und oft auch leichter verfügbar sind als in Wohnlagen.“

## ENTWICKLUNG DER ÜBERNACHTUNGEN IN BERLIN

— Gäste aus Deutschland  
— Gäste aus dem Ausland

Quelle: Amt für Statistik  
Berlin-Brandenburg



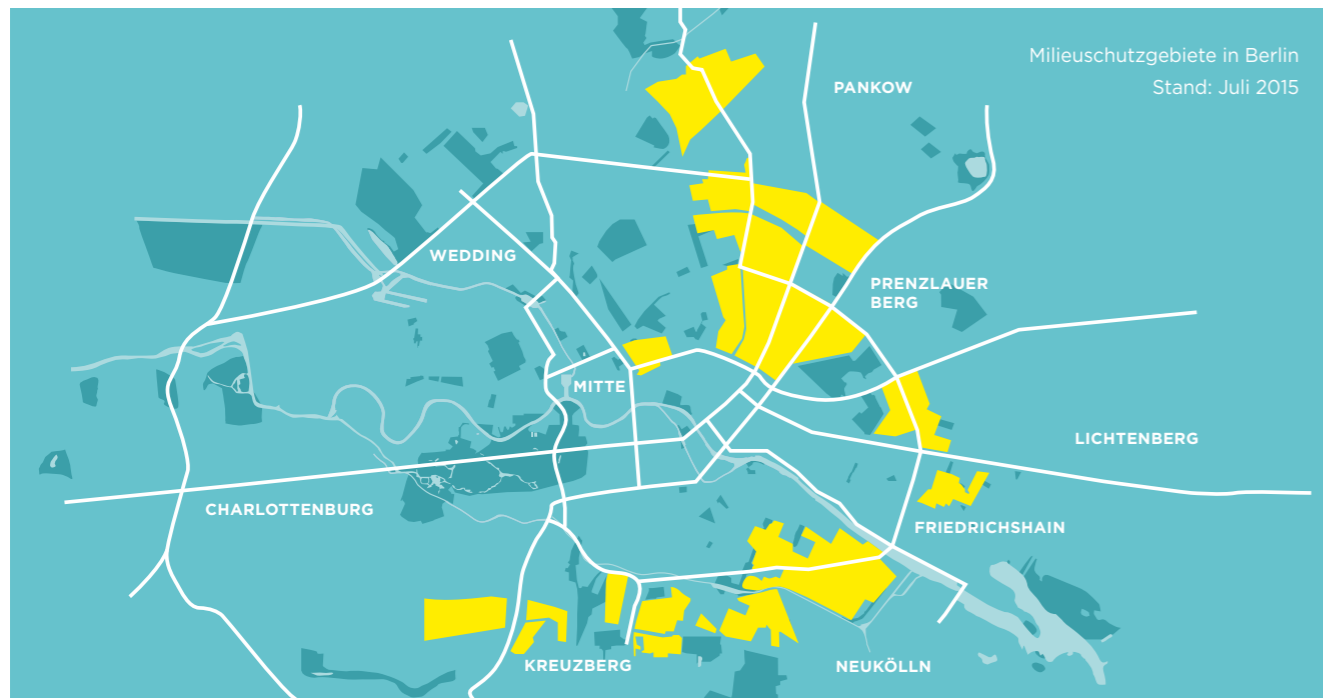
Die Ausweisung als Teileigentum hat für Serviced Apartments zudem den Vorzug, dass die Angebote nicht unter das 2014 erlassene Zweckentfremdungsverbot fallen. Danach dürfen Wohnungen in Berlin ab 2016 nicht mehr geschäftsmäßig als Ferienwohnungen angeboten werden.

## TOURISMUS UND „NEW WORK“ TREIBEN NACHFRAGE

Das bedeutet eine erhebliche Ausweitung des Kundenpotentials. Der Berliner Senat geht davon aus, dass in den vergangenen Jahren 15.000 Wohnungen (zum Teil illegal) in Ferienwohnungen umgewandelt worden sind. Aber auch ohne Zweckentfremdungsverbot legt die Nachfrage nach Serviced Apartments kräftig zu. 2016 werden in Berlin rund 30 Mio. Gästeübernachtungen erwartet. Zum Vergleich: 2014 wurden etwa 28,7 Mio. Übernachtungen gezählt. „Die wachsende Zahl an Übernachtungen könnte auch zu einer besseren Auslastung bestehender und neuer Hotelkapazitäten führen“, sagt Reich. Das sei angesichts des unter Touristen weit verbreiteten Wunsches nach einem Aufenthalt in einer normal nutzbaren Wohnung jedoch kaum zu erwarten. „Hinzu kommt der Trend zum örtlich flexiblen Arbeiten bei Wissenschaftlern, Beratern und Medienleuten. Fachleute sprechen von New Work.“

## PROFESSIONELLES BETREIBER- KONZEPT ERFORDERLICH

Für diese Zielgruppe empfiehlt es sich, entsprechende Immobilien bedarfsgerecht zu planen und zu bewirtschaften, zum Beispiel durch das Vorhalten von Flächen für Arbeitsräume und Lagerräume. Für Familien mit Kindern sind Spielräume ein interessantes Angebot, und Pflicht für alle potentiellen Kunden ist eine schnelle Internetverbindung ohne zusätzliche Kosten, ferner ein elektronisches Zugangs- und Bezahlssystem sowie ein entsprechender Wäsche- und Reinigungsservice. Das zeigt: Wer Serviced Apartments professionell anbieten will, braucht auch ein professionelles Betreiberkonzept. Die Kosten dafür rechnen sich. Je nach Auslastung können mit Gewerblichem Wohnen Renditen zwischen 3 und 9 % erwirtschaftet werden. //



## MILIEU- UND MIETERSCHUTZ

*Der Berliner Senat will vor allem Zeit gewinnen*

Der Milieuschutz ist ein Lieblingsinstrument der Berliner Wohnungspolitik. Wann immer ein Stadtteil von den kreativen Milieus entdeckt wurde, die Mieten überdurchschnittlich stiegen und neue Bewohner in alte Wohnungen zogen, wurde der Erhalt der „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen“ (Baugesetzbuch § 172 Abs. 4) zum Maßstab der Genehmigungs politik bei Modernisierungsvorhaben erhoben.

Milieuschutz ist deshalb vor allem in ehemaligen und aktuellen Trendbezirken, in Pankow und Prenzlauer Berg, Friedrichshain-Kreuzberg und in Schöneberg, an der Tagesordnung. Für Investoren bedeutet dies eine Einschränkung der Eigentumsrechte. Untersagt sind der Einbau von Fußbodenheizungen, Innenkaminen, Doppelwaschtischen sowie von Hänge- und Gäste-WCs oder ein neuer zweiter Balkon. Den gravierendsten Eingriff in die Eigentumsrechte stellt aber die aus dem Baugesetzbuch abgeleitete Umwandlungsverordnung dar.

Demnach muss die Umwandlung von vermieteten Wohnungen in Wohneigentum seit dem 3. Mai 2015 von den Bezirksämtern genehmigt werden. Außerhalb genehmigungspflichtiger Tatbestände (Verkauf nur an Mieter in den kommenden sieben Jahren, Verkauf an ein Familienmitglied zur Selbstnutzung etc.) wird es in den Milieuschutzgebieten praktisch keine Genehmigungen zur Aufteilung geben, weshalb die Verordnung momentan faktisch ein Verbot ist.

Mit den Maßnahmen sollen für Menschen mit geringen Einkommen einfache Wohnungen im Zentrum erhalten werden. Damit will der Senat einer Entmischung der Milieus sowie einer Armutskonzentration an den Stadträndern entgegenwirken, so steht es in den Gutachten. Das Problem: Nach dem Baugesetzbuch dürfen Modernisierungsmaßnahmen und Umwandlungen jeweils nur auf fünf Jahre untersagt werden – und die Verordnung muss dann wieder verlängert werden. Das heißt: Das Gesetz ist nicht darauf ausgelegt, eine bestimmte Bevölkerungszusammensetzung zu erhalten. Das aber bezweckt die Berliner Politik.

Als schon im Ansatz verfehlt scheint auch die Mietpreisbremse. Katja Giller, Vorsitzende des Wertermittlungsausschusses des IVD Berlin-Brandenburg e. V., sagt: „Nach den neuen Regelungen dürfen die Mieten bei Neuvermietungen die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10% überschreiten, es sei denn, die Wohnung war bereits vorher zu einem höheren Preis vermietet. Dann besteht Bestandsschutz, was in den stark nachgefragten zentralen Lagen regelmäßig der Fall sein dürfte. Für die meisten anderen Lagen dürfte die Mietpreisbremse in der Praxis keine Rolle spielen, da in der Rechtsprechung bei Streitfragen bisher nicht der meist zitierte Mittelwert im Mietspiegel, sondern die jeweilige Obergrenze der weit gefassten Mietspannenwerte relevant war. Berücksichtigt man hierbei einen zulässigen Zuschlag von 10%, liegt die zulässige Neuabschlussmiete regelmäßig deutlich über den marktüblichen Neuabschlussmieten in weniger zentralen Lagen.“ //

GASTBEITRAG

## NOCH LUFT ZUM BAUEN: FLÄCHENPOTENTIALE IN BERLIN



Beitrag von  
**Prof. Dr. Angela Mensing-de Jong,**  
Beirätin ZIEGERT

Berlin wächst nach Jahren einer nur moderaten Einwohnerentwicklung. Dies hat auch Konsequenzen für den Wohnungsmarkt. Hatte man über Jahrzehnte im Vergleich zu anderen Groß- oder gar Hauptstädten nahezu paradisiische Zustände, sieht die Lage nun anders aus.

Die Leerstandsquote liegt inzwischen bei unter 2%, Zweckentfremdung wird stärker geahndet, doch es müssen vor allem neue Wohnungen gebaut werden, um die Zuziehenden aus dem In- und Ausland aufzunehmen. Prognosen gehen von einem Bevölkerungsplus von 239.000 Einwohnern und einem Bedarf von 137.000 neuen Wohnungen bis 2025 aus. Die Stadt steht vor der Herausforderung, der steigenden Nachfrage zu begegnen und die Mieten sozialverträglich zu halten. Gleichzeitig steht das größte landeseigene innerstädtische Flächenpotential, der Flughafentempelhof, nach dem Volksentscheid vom 25. Mai vergangenen Jahres nicht mehr zur Verfügung. Aus einer planerischen Perspektive erscheint dies absurd, erfüllt die Fläche doch alle Kriterien einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Aber die Berliner haben anders entschieden und der Senatsverwaltung die Aufgabe übertragen, nach anderen Flächenpotentialen zu suchen.

Der am 8. Juli 2014 verabschiedete Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025) bietet eine solide Grundlage. Seine Ziele orientieren sich am Leitbild einer kompakten, sozial und funktional gemischten Stadt der kurzen Wege. Ein Wachstum an den Rändern, so wie es

nach der Wende praktiziert wurde, ist somit keine Option. Vielmehr müssen Flächen, die bereits in die städtische Struktur eingebunden und gut erschlossen sind, entwickelt werden. Neben Brachen – seien es ehemalige Industrie- flächen, aufgelassene Bahn- oder Hafenareale oder auch Teile des Mauerstreifens – müssen aber auch viele kleinteilige Flächen in Anspruch genommen werden. Baulücken und Brandwände, lange Zeit für das Berliner Stadtbild in allen Teilen prägend, werden zunehmend verschwinden.

Einige Areale, die planerisch schon in der 1990er Jahren entwickelt wurden, wie die Rummelsburger Bucht, die Wasserstadt Spandau oder im Norden in Berlin Buch, sind glücklicherweise niemals „vollgelaufen“. Die Dichte wurde vielerorts dem damals nur mäßigen Bedarf angepasst und dort Einfamilienhäuser gebaut, wo Geschosswohnungsbau im Masterplan vorgesehen war. Nun werden die Vorzeichen wieder korrigiert, was oft zu einem unvermittelten Nebeneinander unterschiedlicher Wohnungstypologien führt.

Neben Flächenrecycling ist aber auch eine bessere Ausnutzung bereits bebauter Grundstücke notwendig, zum Beispiel durch Aufstockung und Dachausbau, aber auch durch Abriss und Neubau mit einer höheren Dichte. Für die erste Variante bieten insbesondere Siedlungen der 1950er und 1960er Jahre ein großes Potential, steht hier oft ohnehin der Einbau von Aufzügen an, um durch Barrierefreiheit dem Demografischen Wandel Rechnung zu tragen. Doch auch Nutzungsänderungen können neuen Wohnraum schaffen. Leerstehende Büroflächen – nicht nur Produktionsstätten des 19. Jahrhunderts – eignen sich durchaus für neue Wohnformen. In Berlin stehen zudem noch markante Gebäude in zentraler Lage zur Verfügung, beispielsweise am Ernst-Reuter-Platz oder das Posthochhaus am Landwehrkanal oder auch der sogenannte Steglitzer Kreisel.

Doch Umbau, Konversion von Flächen und Verdichtung verlangen fast immer maßgeschneiderte Lösungen und sind daher nicht unbedingt kostengünstig zu realisieren. Um auch zukünftig erschwinglichen Wohnraum anzubieten, bedarf es eines breiten Schulterchlusses von öffentlicher und privater Hand. Hier kann Berlin noch andere Wege gehen, während die Entwicklung andernorts schon weitgehend vollzogen ist. //



Rund 160 km lang war die Berliner Mauer. Für den Wohnungsbau interessant ist ein ca. 30 km langer Abschnitt in der Innenstadt.

Wohnungsneubau entlang des innerstädtischen Mauerstreifens:

Wohnungspotential auf freien Grundstücken:  
**2.770**  
 Wohnungen

Wohnungen in projektierten Neubauprojekten:  
**3.398**  
 Wohnungen

Fertiggestellte Wohnungen seit dem Mauerfall:  
**2.943**  
 Wohnungen

Stand: August 2015  
 Quelle: ZIEGERT Research



# MAUERSTREIFEN

*Von der Brache zum Filetstück im Herzen Berlins*

Unklare Eigentumsverhältnisse, unterschiedliche Nutzungsvorstellungen und immer wieder Menschen mit der Frage, ob sie jetzt im Osten oder im Westen sind: Beinahe nichts ist normal an dem Ort, wo bis vor 25 Jahren die Berliner Mauer stand und wo sich heute hochwertige Bauprojekte und Freiflächen aneinanderreihen. 2.943 Wohnungen sind seit 1990 auf der historischen Brache an der Grenze zwischen den Bezirken Pankow, Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg entstanden und noch

immer gibt es Platz für weitere Projekte, zum Beispiel an der Bernauer Straße, im Bereich des Berlin-Spandauer Schifffahrtskanals oder entlang der Spree in Friedrichshain-Kreuzberg, wo auf Seiten der Genehmigungsbehörden um jeden Stein gerungen wird. Dabei zeigen die Auseinandersetzungen um die East Side Gallery und das Projekt *Living Levels* im Jahr 2013: Mit dem Mauerfall ist ein Raum von Möglichkeiten entstanden, in dem Wohnen eine von vielen Nutzungsarten ist. //

# UMNUTZUNG: FRISCH- ZELLENKUR FÜR DIE STADT

*Immer mehr neue  
Wohnungen entstehen in alten  
Gewerbebauten*

Jeder Neubau bedeutet Flächenversiegelung und den Verlust von Freiräumen, die die Berliner in den vergangenen Jahren mehr und mehr schätzen gelernt haben. Der erfolgreiche Volksentscheid gegen die Randbebauung des Tempelhofer Feldes ist nur die Spitze eines Protestes, in dessen Rahmen breite Anwohner- und Bürgerschichten ein Berliner Lebensgefühl verteidigen, für das die Brache nebenan so unentbehrlich ist wie anderswo ein Park oder ein Biergarten. Ein großes Stück Himmel sehen, einen Raum erobern, der weitgehend sich selbst überlassen ist und dennoch allen offensteht, das ist wichtig für viele Menschen in einer immer dichter bevölkerten Stadt.

Ein Ausweg aus dem Dilemma zwischen wachsendem Wohnungsbedarf und dem Wunsch, innerstädtische Freiflächen zu erhalten, ist die Umnutzung von leerstehenden Gewerbebauten. Ist eine Umnutzung rechtlich möglich oder können die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dann ist die Umnutzung einer Bestandsimmobilie in Berlin heute der Königsweg des Wohnungsbaus. Das gilt umso mehr, wenn dabei während der Planungszeit auch noch Raum für soziokulturelle Zwischennutzungen entsteht.

Schöne Beispiele für diesen Trend sind derzeit in der Rosenthaler Vorstadt sowie am Kölnischen Park, also im Norden und Süden der historischen Mitte Berlins, zu finden. Wir haben die Geschäftsführer der Initiatoren gefragt, was sie am meisten bei ihren Projekten bewegt hat.

*Joli Cœur*, *Metropol Park* und *A Space* stammen noch aus dem frühen 20. Jahrhundert. Sie versprühen die Aura einer längst vergangenen Epoche. Der Kern von *The View* stammt aus den späten 1960er Jahren. Häuser aus dieser Zeit halten ganz andere und doch wieder ähnliche Herausforderungen für einen Investor bereit. //

## 1 **Dr. Alexander Haeder,** **Leiter Entwicklung HCM / Initiator** **von *Joli Cœur* und *Metropol Park***

» Eine neue Nutzung in einem alten Gebäude zu realisieren, ist für mich immer eine große Freude. Denn Stadt, das sind Strukturen, die erhalten und von Zeit zu Zeit wieder belebt werden müssen. Der Denkmalschutz ist dabei Instrument und Herausforderung zugleich. Die Abstimmungsprozesse mit der Denkmalschutzbehörde gehen weit über das Maß eines konventionellen Genehmigungsverfahrens hinaus. Spannend wird es dann, wenn die neue Nutzung, eine weitreichende Änderung der Grundrisse erfordert, wenn zum Beispiel die langen Flure eines Verwaltungs- oder Klinikgebäudes einer Wohnnutzung erhebliche Widerstände entgegenseetzen und die Aufgangssituation komplett erneuert werden muss. Das braucht viel Geduld und Feingefühl, weil ein neues Treppenhaus oft erheblich in die historische Bausubstanz und manchmal auch in das äußere Erscheinungsbild eingreift.«

## 2 **Arndt Ulrich, Geschäftsführer GPU /** **Initiator von *The View***

» Ein Bestandsgebäude, das ist wie eine Schachtel Pralinen, immer voller Überraschungen. Viel mehr als bei einem unbebauten Grundstück gilt hier der Grundsatz: Im Einkauf liegt der Segen. Denn der erforderliche Bauaufwand richtet sich maßgeblich nach der vorhandenen Substanz. Wichtig ist aber auch, was Sie in so ein Gebäude hineinbauen wollen. Mikroapartments in einem ehemaligen Verwaltungsbau sind in der Regel kein Problem, weil Sie die Gebäudestruktur nur geringfügig verändern müssen, wenn überhaupt. Bei größeren und hochwertigen Wohnungen kann es sogar sein, dass die Kubatur zur Disposition steht, wenn Sie beispielsweise ein Gebäude vertiefen müssen, um attraktive Grundrisse zu erhalten.«

## 3 **James Guerin,** **CEO Natulis AG / Initiator von *A Space***

» Jeder Altbau hat natürlich seine Geschichte, die sich bei einer Gewerbenutzung in der Regel besser und eindrücklicher erzählen lässt als bei einem Wohnhaus. Und genau diese Geschichte schafft eine Aura, vor allem wenn es sich um eine ehemalige Brauerei, ein Filmstudio, Kino oder Ähnliches handelt. Dann gibt es die originale Bausubstanz: Ziegel, Stahlträger, Gewölbedecken, Dinge, die heute so nicht mehr gebaut werden. Wenn so etwas mit modernem Wohnkomfort verbunden wird, dann ist das ein Mehrwert, den ein Neubau nicht bieten kann.«

# BERLINS MULTIKULTURELLER WOHNUNGSMARKT

*Zuwanderer und ihre Nachkommen  
sind oft aktiver als deutsche Interessenten*

Internationale Interessenten – kaum eine Zielgruppe vermag die Fantasie von Immobilieninvestoren so zu beflügeln wie jene märchenhaft wohlhabenden Käufer, die ihren Hauptwohnsitz in New York, Paris, London, Moskau, Shanghai oder Abu Dhabi haben. Hinzu kommen die der Kapitalflucht verdächtigen Südeuropäer und oft erst an dritter Stelle der Aufmerksamkeit die hunderttausenden nicht deutschstämmigen Mitbürger, die zum Teil in der dritten Generation hier leben. Dabei stammt ein knappes Viertel aller Berliner nicht aus Deutschland.

Grund genug, sich einmal genauer anzusehen, wer hier was und wo kauft, zumal das Deutsche Institut für Urbanistik (Difu) einen wachsenden Anteil von Migranten unter den Wohnungskäufern nachgewiesen hat. Zumindest steigt die Wohneigentumsquote bei Migranten derzeit deutlich stärker als die von Einwohnern ohne Migrationshintergrund. Warum das so ist, lässt sich nicht exakt sagen. Möglicherweise sind die in den entsprechenden Heimatländern herausgebildeten Traditionen ausschlaggebend dafür, dass auch mit im Vergleich zu deutschstämmigen Eigentümern geringeren Einkommen eine Wohnung gekauft und eben nicht gemietet wird. In Deutschland lebende Personen mit italienischem Pass bilden dabei eine der größten Gruppen (36,4% Wohneigentumsquote).

## **AUCH HOCHWERTIGER NEUBAU WIRD NACHGEFRAGT**

Wenn es um die Gründe für den Erwerb von Wohnraum geht, unterscheiden sich Migranten nicht von Nicht-Migranten: Es geht um die Verbesserung der Wohnsituation, den Wunsch nach mehr Platz infolge von Familiengründungen, um die Unabhängigkeit vom Mietmarkt und um die Geldanlage. Dabei werden vor allem Bestandswohnungen in vergleichsweise günstigen Quartieren gekauft, die vom Difu als benachteiligt eingestuft werden. Abweichend davon haben wir bei ZIEGERT die Erfahrung gemacht, dass vor allem von der in Berlin mehr als 200.000 Menschen umfassenden türkischen Community auch hochwer-

tiger Neubau in den zentralen Lagen gekauft wird. Bei den Käufern handelt es sich überwiegend um Freiberufler und Unternehmer.

Natürlich kaufen Migranten auch im Kiez. Beim Neubauprojekt *12053* in Neukölln hat etwa ein Viertel der Käufer einen Migrationshintergrund. Dort kommen die Käufer jedoch keineswegs nur aus Südeuropa. Auch Westafrika sowie die Schweiz und Norwegen sind vertreten. Und dann kaufen in Neukölln auch internationale Interessenten, die erst seit Kurzem in Berlin wohnen. Denn die zugezogene amerikanische Kunsthistorikerin und der indische Chirurg fühlen sich in Neukölln genauso zu Hause wie der türkische Kaufmann, der dort bereits seit 20 Jahren ansässig ist.

Fazit: Migranten bieten ein bislang unterschätztes Käuferpotential. Vor allem dort, wo bestimmte ethnische Gruppen vergleichsweise häufig sind, kann ein spezieller Kommunikations- und Vertriebskanal den Verkaufserfolg signifikant steigern. //

**» Wer eine Wohnung gekauft hat, der hat es geschafft. Für viele Menschen mit Migrationshintergrund ist die eigene Wohnung ein wichtiges Zeichen ihres Erfolgs.«**

Derya Basyigit,  
ZIEGERT International Team



JUBILÄUM

ZIEGERT WIRD

30

**30 Jahre ZIEGERT –  
ein Rückblick auf die wichtigsten  
Meilensteine seit 1985**

Vom Einzelmakler zum größten Vermarkter von Eigentumswohnungen in Berlin, das war ein langer, vor allem ein spannender und abwechslungsreicher Weg. Nach nunmehr 30 Jahren steht der Name ZIEGERT vor allem für erfolgreichen Verkauf und hochwertige Beratung beim Wohnungskauf, aber auch für innovatives Marketing, hohe Planungskompetenz, Produktvielfalt und wichtige Impulse in der Stadtentwicklung.

Die wichtigsten Schritte auf diesem Weg haben wir hier noch einmal nachgezeichnet. Sie verdeutlichen: Erfolg braucht ein positives Umfeld, die richtigen Entscheidungen, noch bevor andere sie treffen, aber vor allem eine Idee, an der man sich orientieren kann, wenn sich die Bedingungen ändern.

ZIEGERT steht für die Idee, dass sich eine Persönlichkeit nur im Eigentum wirklich frei entfalten kann und die eigene Wohnung deshalb für ein glückliches Leben in der Großstadt unverzichtbar ist. Willkommen zu Hause in Berlin. //



ZIEGERT

1985–2015  
30 JAHRE ZIEGERT



**MAUERFALL**

Berlin wächst um 35% und alles verändert sich.

1985

**DER ERSTE  
VERKAUF**

Natürlich Altbau, 130 m<sup>2</sup> in Steglitz zu 800 DM/m<sup>2</sup>. Heute wahrscheinlich wenigstens 2.500 € wert.



1989

1991

**KREUZBERG/  
GRÜNDERZEIT  
IM KIEZ**

Wohnungen in der Nostitzstraße für 600–700 DM/m<sup>2</sup> verkauft.



1993

**NEUBAUWOHNUNGEN  
VERKAUFEN IST TEAMWORK**

Die ersten Mitarbeiter, das erste echte Büro: Cranachstraße in Friedenau.



1997

**SONDER-AFA OST**

30 Wohnungen an der Havelpromenade in Spandau, direkt am Wasser – das erste Neubauprojekt.



1998



Wieder mehr Altbau dank Altbau-AfA und gleich das erste vollständige Projekt – in der Proskauer Straße (Friedrichshain). Von nun an: Verkauf von der ersten bis zur letzten Wohnung.

ZIEGERT geht ins Netz und stellt ein Exposé auf einem Immobilienportal ein. Das war für uns der Beginn der Digitalisierung.

1999

**1999 BIS 2003:**

Nachfrage und Preise sinken. ZIEGERT spezialisiert sich auf sanierten Altbau und besondere Projekte – und übersteht so eine lange Durststrecke.

2000

**ZIEGERT FINDET EIN ZUHAUSE**

Umzug in die Schlüterstraße. Damals zehn Mitarbeiter auf 450 m<sup>2</sup>, heute 150 Mitarbeiter auf 3.500 m<sup>2</sup>.



2005

**GRÜNDUNG DER FINANZIERUNGS-ABTEILUNG**

Wer jetzt kauft, kann bei ZIEGERT auch finanzieren. Das Plus an Leistung wird zum Vermarktungsvorteil, weil der Kunde von Anfang an voll informiert werden kann.



2008

**SUBPRIME, LEHMANN UND DIE FOLGEN**

Fast ein Jahr stockt der Markt. Dann sinken die Zinsen und die Chancen der Immobilie werden erkannt.

**ZIEGERT IST IM NETZ**

Die erste Homepage, vergleichsweise spät, aber dafür ganz besonders.

2010

**BERLIN WIRD LUXURIÖS**

ZIEGERT verkauft im *Haus Cumberland* erstmals für über 5.000 €/m<sup>2</sup> – drei Zimmer, 109 m<sup>2</sup>, jeder für 7.250 €.



Im gleichen Jahr verkauft ZIEGERT die erste Wohnung für mehr als 1 Mio. €, in der Lassenstraße in Nikolassee.

**ZIEGERT WÄCHST RASANT**

Die *Rosengärten* in der Württembergischen Straße sind das erste Projekt mit mehr als 100 Wohnungen.



**WOHNEN INTERESSANTER ALS GEWERBE**

Das erste Umnutzungsprojekt in der *Kofferfabrik*, Kreuzberg, Köpenicker Straße.

2011

ZIEGERT nimmt Gestalt an und bekommt sein heutiges Logo.



**SPREE-INVEST-PORTFOLIO**

Ein Jahr später kommt das Spree-Invest-Portfolio in den Vertrieb: 22 Häuser/60% realisierte Wertsteigerung in drei Jahren.

2012

**NEULAND**

ZIEGERT beschreitet Neuland und bietet Eigentumswohnungen auch in den Berliner Randbezirken Reinickendorf, Weißensee, Pankow sowie in Neukölln an.

100 Mitarbeiter in vier Abteilungen. ZIEGERT setzt Maßstäbe in Berlin und gibt sich einen Beirat: Hans-Dietrich Genscher, Angela Mensing-de Jong und Otto Schily beraten.

LUX: die erste Wohnung für mehr als 10.000 €/m<sup>2</sup> und das erste russische Exposé.



2013

**KAPITAL SUCHT IMMOBILIE**

Die Ziegert Capital AG wird gegründet und vermittelt im ersten Geschäftsjahr 5 Mio. € an Mezzanine Kapital an Bauträger. Tarek Abdelmotaal ist Gründer und Vorstand der Ziegert Capital AG.



2014

Mehr Infos, mehr Klicks, mehr Kunden: Relaunch der ZIEGERT Website.



**DANIEL LIBESKIND**

Ein großer Geist begeistert Berlin und ZIEGERT verkauft große Architektur: *SAPPHIRE*.



2015

**NIKOLAUS ZIEGERT GRÜNDET EINE STIFTUNG**

Die Stiftung möchte Eigentumsbildung in Berlin voranbringen und günstiges Bauen ermöglichen.

Messeteilnahmen in London und Shanghai – ZIEGERT wird noch internationaler. Auch im Netz wird auswärts nach Kunden gesucht.





## BEZIRKSPROFILE

**B**erlin ist eine polyzentrische Stadt, in der sich formelle und informelle Einheiten überlagern. Jeder der zwölf Bezirke hat nicht nur sein eigenes Zentrum, sondern besteht aus einer Vielzahl von Kiezen, die wiederum die wichtigste Bezugsgröße einheimischer Wohnungssuchender sind. Das Ergebnis ist eine Vielzahl von Wohnungsteilmärkten, die sich in den vergangenen Jahren höchst unterschiedlich entwickelt haben – und die sich stetig weiter differenzieren.

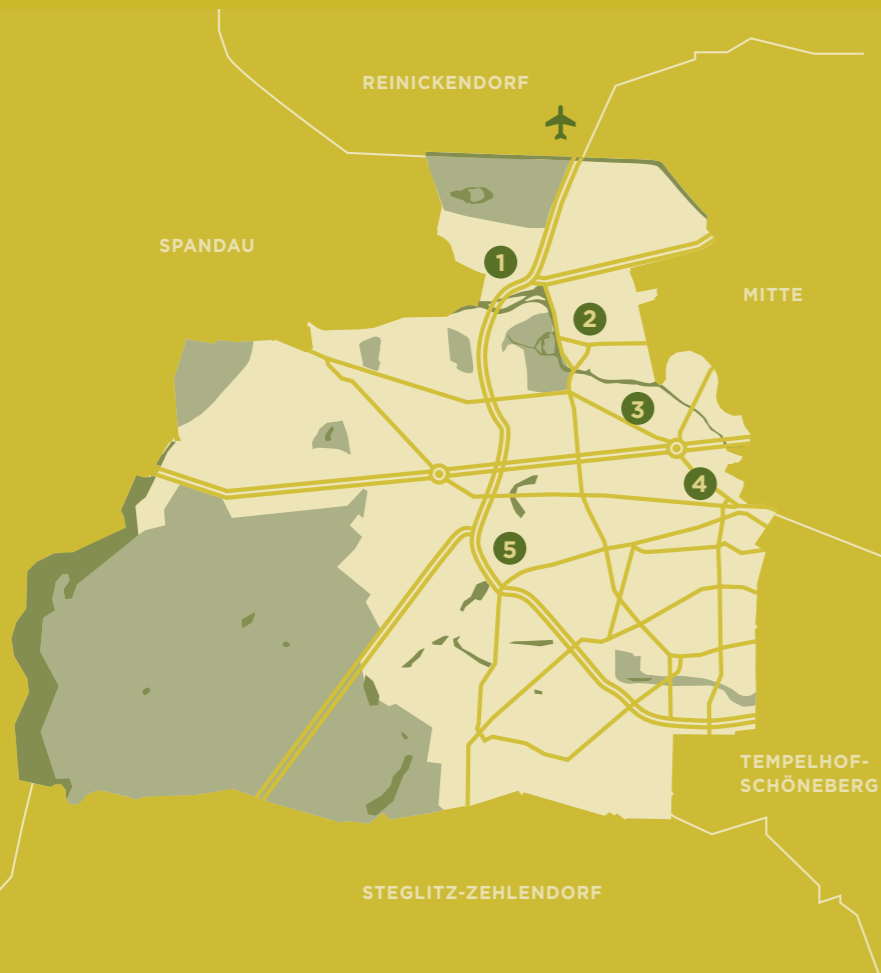
In unseren Bezirksprofilen finden Sie die wichtigsten Marktkennzahlen – von Haushaltszahlen über Baufertigstellungen bis hin zu den für den Wohnungskauf verfügbaren Einkommen für jeden Bezirk sowie kurze Beschreibungen der interessantesten Kieze. Mit seinen Bezirksprofilen ist der ZIEGERT-Wohneigentumsreport die unentbehrliche Orientierungshilfe für alle, die in Berlin kaufen, bauen oder investieren wollen.

# CHARLOTTENBURG- WILMERSDORF

## ALTER RUHM ZU NEUEM GLANZ

Mit dem Wiedererblühen der City West erobert Charlottenburg-Wilmersdorf seinen alten Glanz und internationalen Ruf zurück. Die Projekte *Zoofenster* und das *Bikini Berlin* stehen exemplarisch für diese Entwicklung. Allerdings umfasst der Bezirk neben der City West auch weitere beliebte Wohnquartiere. Mittlerweile steigen die Wohnungspreise auch nördlich der Otto-Suhr-Allee, was die potentiellen Flächen im Norden Charlottenburgs für den Wohnungsneubau attraktiv macht.

In den traditionell beliebten Kiezen in Wilmersdorf sind Flächen ebenfalls heiß begehrt und werden nicht mehr allein von Westberlinern, sondern auch zunehmend von internationalen Käufern nachgefragt.



- 1 SIEMENSDAMM**  
Das UNESCO-Weltkulturerbe wird Haus für Haus saniert. Das wertet das Viertel auf und lässt es in einem neuen Glanz erstrahlen.
- 2 MIERENDORFFPLATZ**  
Die im Norden Charlottenburgs gelegene Insel etabliert sich nach und nach als attraktive Wohnlage abseits des Trubels des Kurfürstendamms.
- 3 SPREEBOGEN**  
Zwischen Otto-Suhr-Allee und Spree ist eine Reihe von Wohnungsprojekten geplant, die dem Kiez ein neues Aussehen verleihen werden.
- 4 CITY WEST – RUND UM DEN ZOO**  
Das Quartier rund um den Bahnhof Zoo bekommt ein neues Gesicht. Zahlreiche Gewerbeprojekte sind in der Planung oder bereits fertiggestellt.
- 5 HALENSEE**  
Der zweitkleinste Berliner Ortsteil, am westlichen Ende des Ku'damms gelegen, bietet schöne Wohnlagen, z. B. rund um den Hochmeisterplatz.



FLÄCHE  
**65 KM<sup>2</sup>**  
EINWOHNER  
**326.354**

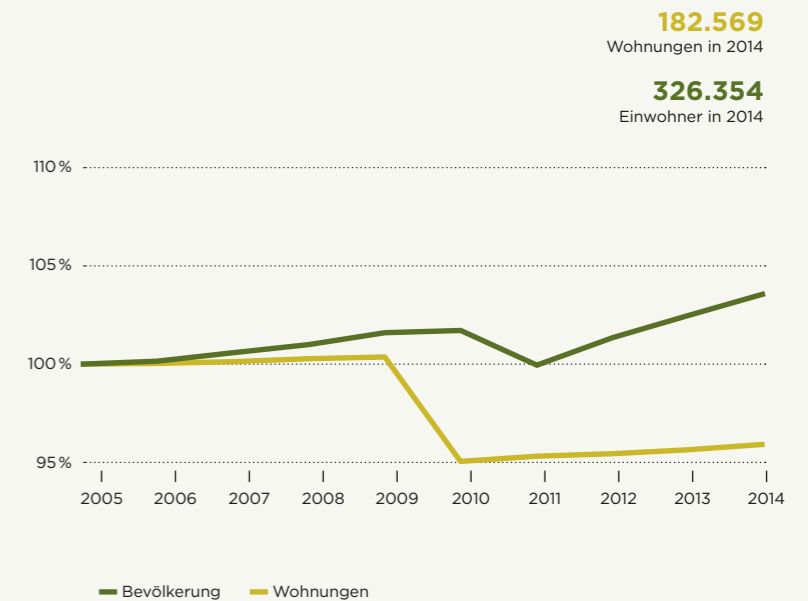
Grünflächen  
Gewässer

# MARKT

Größter Markt für Eigentumswohnungen in Berlin. In den zentralen Lagen werden Flächen für Neubauprojekte knapp. Das lässt die Preise weiter steigen.

## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

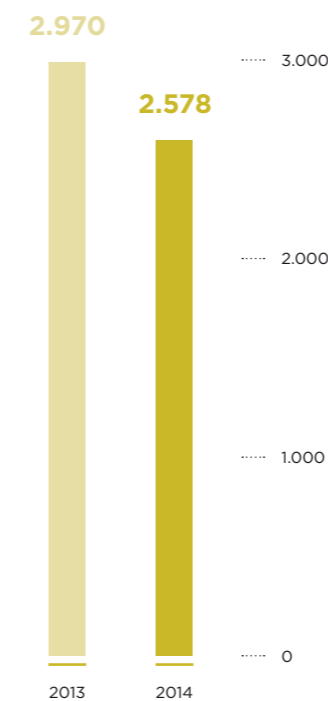
Die Bevölkerung wuchs seit 2011 um 3,6%. Die Neubautätigkeit bleibt deutlich zurück.



Indexierte Entwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Wohnungsbestand; Index 2005=100; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## VERKAUFTE WOHNUNGEN

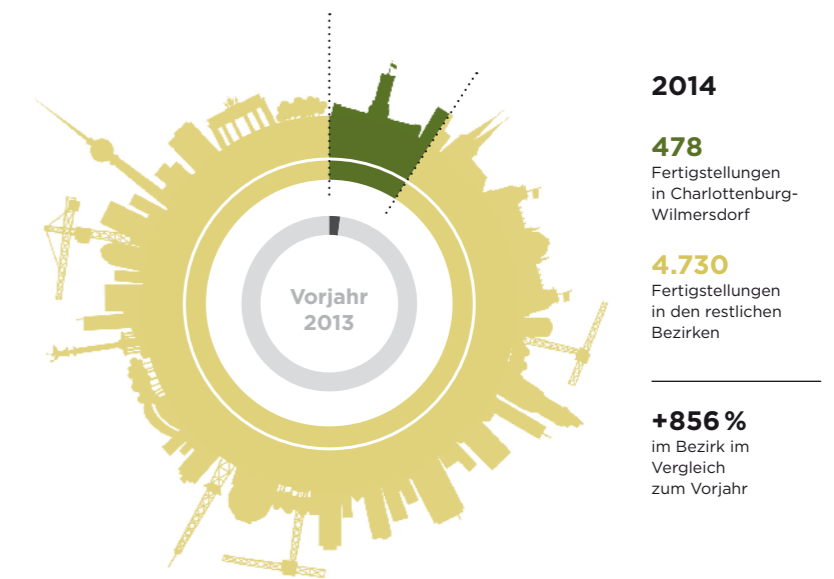
Seit Jahren Marktführer; weiterhin mehr verkaufte ETW als in Mitte oder Pankow.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist stark gestiegen. 2014 wurde ein neuer Rekord erreicht.



Fertiggestellte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (neue Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen); Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# PREISE

Die Preise für Eigentumswohnungen werden weiter steigen: Nicht zuletzt aufgrund der vielen geplanten Luxusprojekte rund um den Kurfürstendamm.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

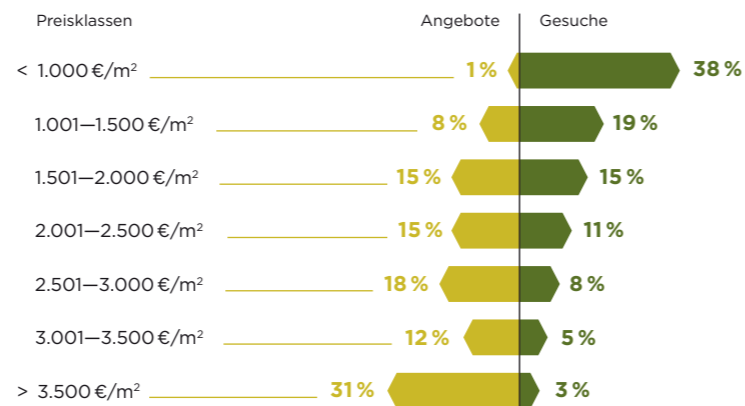
In keinem anderen Berliner Bezirk ist der Anteil der Haushalte, die mehr als 6.000 € netto monatlich verdienen, größer.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5 % Annuität (2,3 % Zinsen und 2,2 % Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40 %; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Rund 50 % suchen eine ETW für weniger als 3.000 €/m<sup>2</sup>. Das Angebot im hochpreisigen Segment erhöht sich trotzdem weiter.



## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Viele Wohneigentumsprojekte in der Planung oder bereits im Vertrieb: kaum Projekte unter 4.000 €/m<sup>2</sup>.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>PARK CARRÉ (1. BA.)</b> Durlacher Straße 5	PROJECT Immobilien Wohnen AG	73	4.560 €	Neubau
<b>ÜBER DER SPREE</b> Klaustaler Straße 28+30	CASADA GmbH	48	3.945 €	Neubau
<b>ZENITH</b> Spichernstraße 6–9	SHAROSS Invest GmbH	91	5.560 €	Neubau/ Umwandlung
<b>HIGH WEST</b> Heilbronner Straße 9–10	Bauwert Heilbronner Straße 9–10 GmbH	166	6.000 € (Turm), 4.875 € (Seitengebäude)	Neubau/ Umwandlung
<b>BERLINER47</b> Berliner Straße 47	Berliner Straße 47 GmbH & Co. Grundstücks KG	18	4.769 €	Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Während bei Projekten in Citynähe immer mehr internationale Kunden Wohnungen nachfragen, ist der Anteil der Berliner in den Randlagen weiterhin groß.

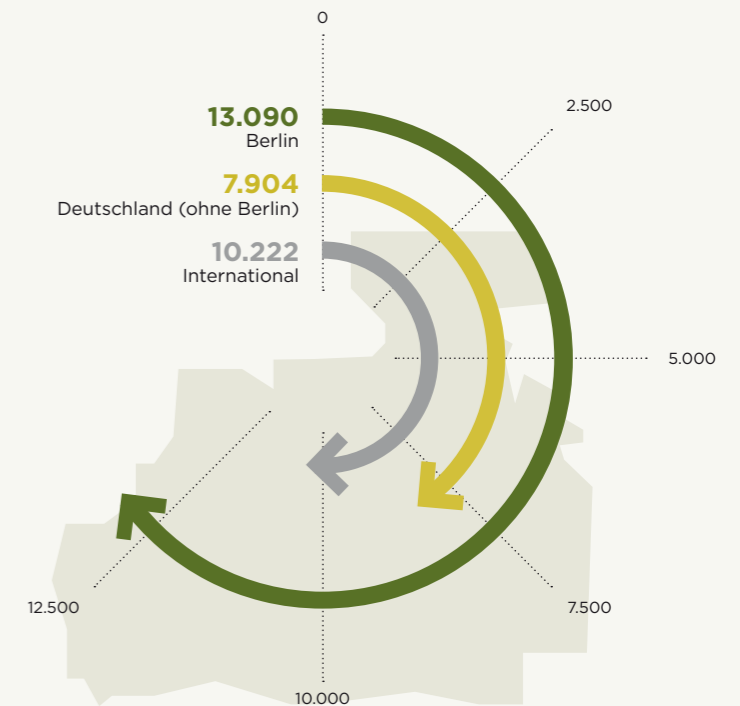
## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

Internationaler Zuzug wächst. 2008 kam jeder fünfte Neubewohner aus dem Ausland, mittlerweile ist es jeder dritte.

Zuzüge insgesamt  
**31.216**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

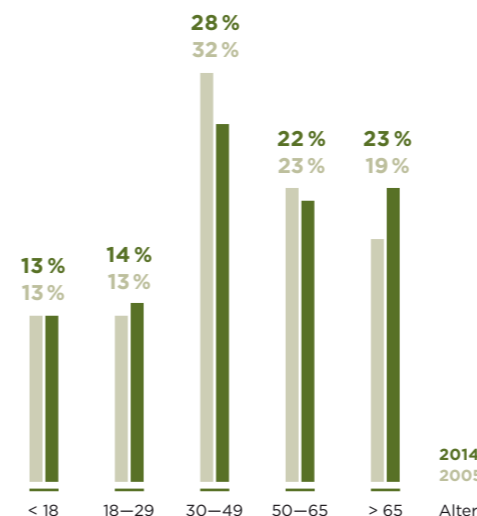
- 2.620** Mitte
- 2.291** Tempelhof-Schöneberg
- 1.965** Steglitz-Zehlendorf



Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ALTERSSTRUKTUR

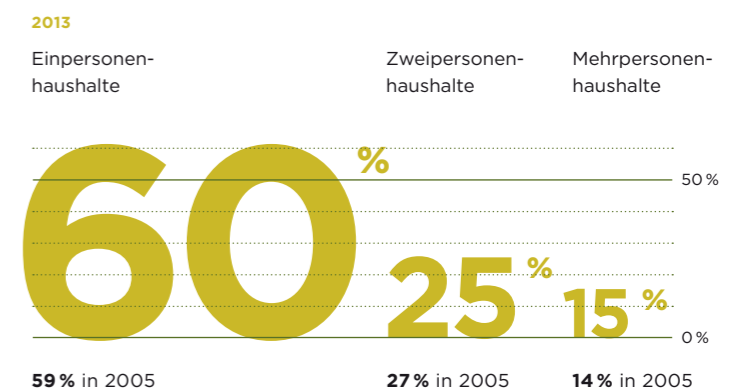
Der Demografische Wandel ist mittlerweile spürbar. Der Anteil der über 65-Jährigen wächst am stärksten.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Wie in anderen zentralen Bezirken hoher Anteil an Einpersonenhaushalten. In mehr als jedem zweiten Haushalt lebt nur eine Person.

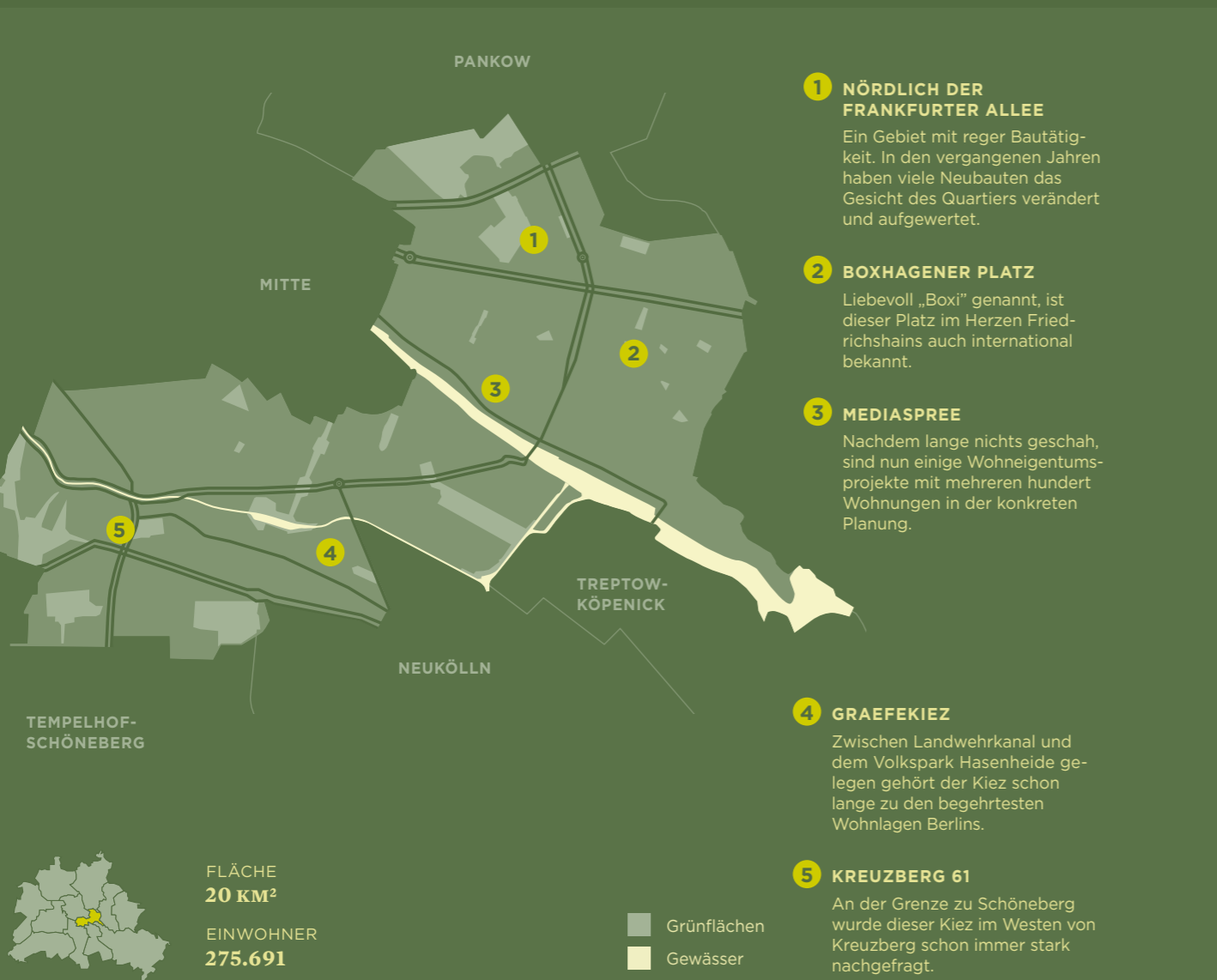


Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

## DAS JUNGE HERZ DER METROPOLE SCHLÄGT KRÄFTIG

Seit Jahren gelten Friedrichshain und Kreuzberg international als Synonyme für jung, hip und einfach typisch Berlin. Die Nachfrage reißt nicht ab. Im Westen des Bezirks sind Grundstücke knapp und dementsprechend auch die Preise höher als im Osten, wo rege Neubauaktivitäten zu beobachten sind. Generell bleibt das Ost-West-Gefälle im Bezirk bestehen. Jedoch holt Friedrichshain weiter auf und der Wohnstandard gleicht sich an. Die Jungen von damals sind älter geworden, aber nicht weniger hip. Trotzdem bleibt Friedrichshain-Kreuzberg bei einem Durchschnittsalter von 37,7 Jahren immer noch der mit Abstand jüngste Bezirk in Berlin. Neue Projekte bedürfen einer guten Strategie für die Kommunikation mit der ansässigen Bevölkerung, damit die Projektentwicklung zügig vonstattengehen kann. Gerade das Engagement und der Einsatz der Bevölkerung machen den Bezirk für viele interessant und anziehend.



# MARKT

Seit 2011 ist die Bevölkerung im Bezirk um knapp 10.000 Personen angewachsen. Die Bautätigkeit steigt langsam.

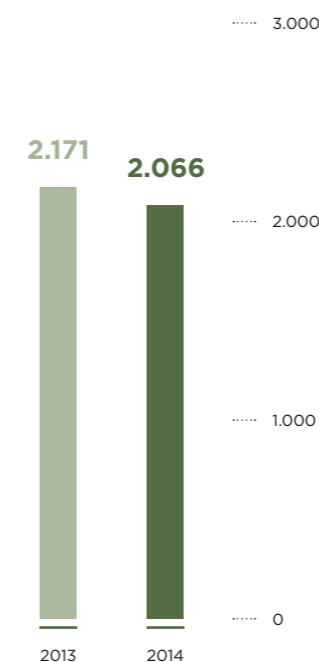
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Das Bevölkerungswachstum hat sich etwas verlangsamt. Von einem entspannten Wohnungsmarkt kann aber trotzdem nicht gesprochen werden.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

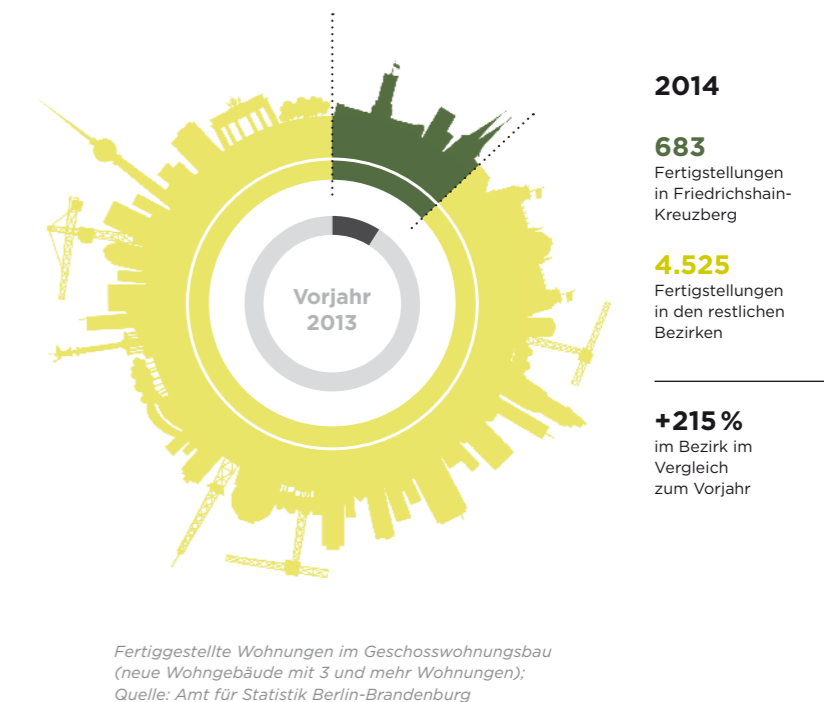
Jede neunte neue Geschosswohnung in Berlin wurde in Friedrichshain-Kreuzberg verkauft.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Der Bezirk wird immer weiter nachverdichtet. Die Baufertigstellungen haben sich gegenüber 2013 verdreifacht.

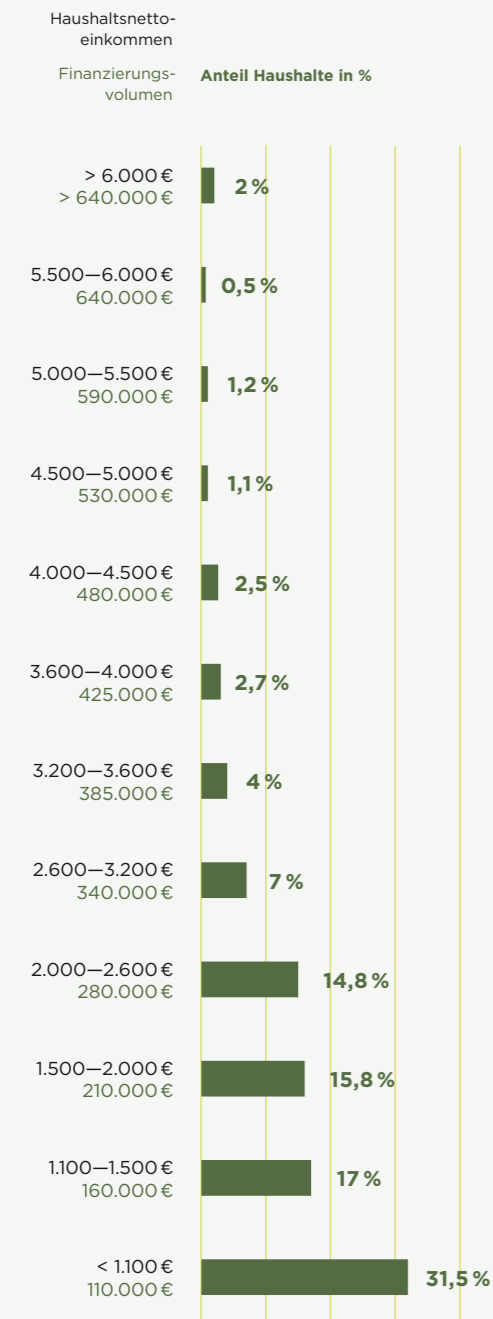


# PREISE

Im Kreuzberger Westen steigt das Preisniveau vor allem wegen der knappen Flächen. Im Friedrichshainer Osten wachsen die Preise langsamer, aber trotzdem stetig.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

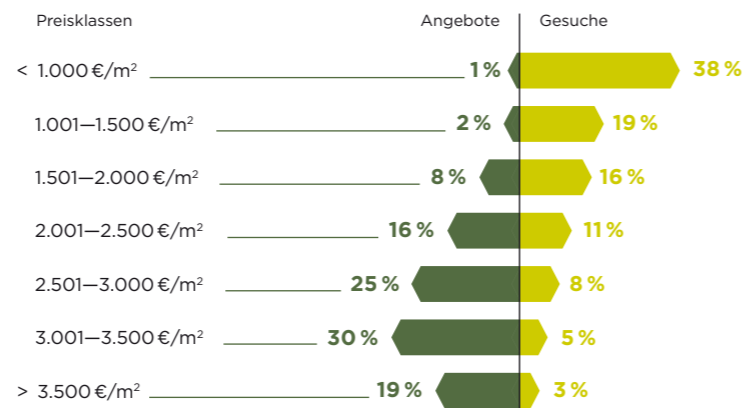
Wegen der vielen jungen Bewohner und der vielen Singlehaushalte ist das mittlere Haushaltseinkommen weiterhin gering.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Jede zweite Wohnung sollte 2014 mehr als 3.000 €/m<sup>2</sup> kosten. Die Nachfrage ist in diesem Preissegment deutlich geringer.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUMGSPROJEKTE

Projekte in Kreuzberg sind weiterhin teurer als in Friedrichshain. Die geplanten Projekte entlang der Spree werden neue Rekorde aufstellen.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>REICHENBERGER88</b> Reichenberger Straße 88	EiWo Geschäftsführungs GmbH	24	5.243 €	Aufteilung
<b>GRAEFE9</b> Graefestraße 9	Graefestraße 9 GmbH	15	4.584 €	Aufteilung
<b>THE WHITE</b> Stralauer Allee 5	Otto Wulff Projektentwicklung GmbH	68	4.700 €	Neubau
<b>METRONOM (1. BA.)</b> Hallesche Straße 2–4	Kondor Wessels Holding GmbH	74	5.100 €	Neubau
<b>HERITAGE GARDEN</b> Alt-Stralau 4a	SANUS BETEILIGUNGS AG	110	4.000 €	Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Der Bezirk ist bei Kreativen und jungen Menschen aus dem Ausland weiterhin sehr begehrt. Aber auch viele Familien suchen hier eine Eigentumswohnung.

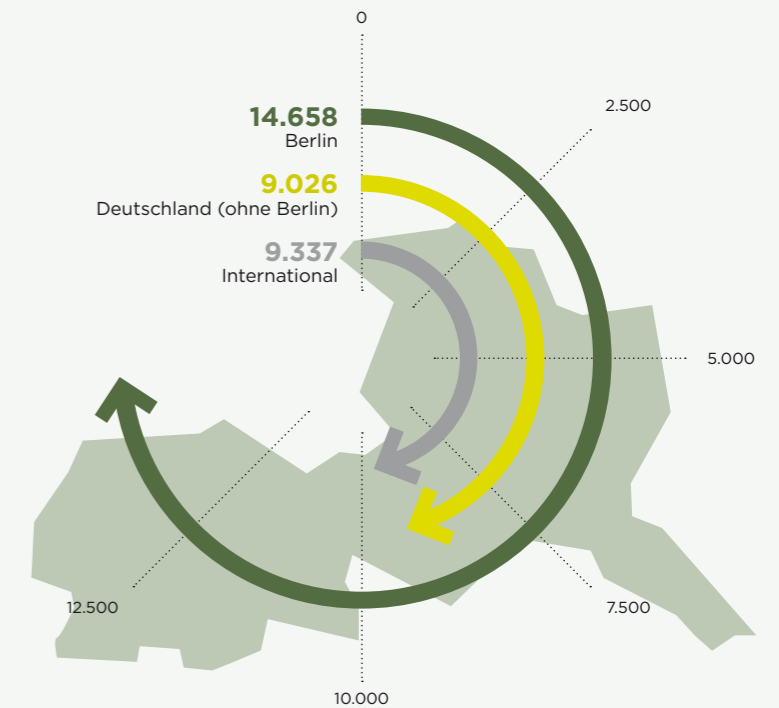
## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

Wie beliebt Friedrichshain und Kreuzberg international sind, zeigt sich am steigenden Zuzug aus dem Ausland.

Zuzüge insgesamt  
**33.021**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

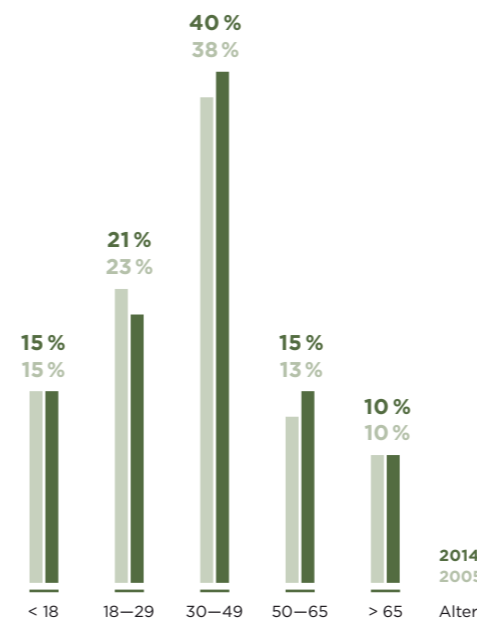
**2.984** Mitte  
**2.765** Neukölln  
**2.556** Pankow



Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ALTERSSTRUKTUR

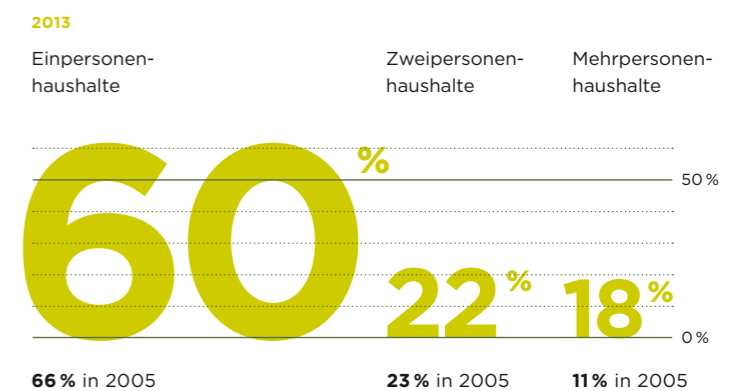
Jüngster Berliner Bezirk; nirgendwo anders leben so wenige über 65-Jährige.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Trotz wachsender Beliebtheit bei Familien immer noch der größte Anteil an Einpersonenhaushalten in Berlin.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# LICHTENBERG

## FAMILIENFREUNDLICH UND ABWECHSLUNGSREICH

Viele, die sich die hohen Preise in Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte und Prenzlauer Berg nicht mehr leisten können, ziehen nach Lichtenberg. Allerdings bleibt der Eigentumswohnungsmarkt des Bezirks hinter den Erwartungen zurück. Dabei hat Lichtenberg viel zu bieten: attraktive Wasserlagen in Rummelsburg, das historische Altbauensemble im Kaskelkiez oder das Villenviertel Karlshorst. Rund um den Bahnhof Lichtenberg und in Richtung Norden erstrecken sich Plattenbauten und daran anschließend bis zum Stadtrand Berlins Einfamilienhaussiedlungen. 2015 wurde der Bezirk als erster und einziger in Berlin als familienfreundlich ausgezeichnet, was sich unter anderem in dem guten Netz an Kitas und Schulen widerspiegelt. Bei hohen Grundstückspreisen rechnen sich Neubauprojekte nur schwer, auch weil das durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen weiter unter dem Berliner Durchschnitt liegt und es nur wenig Spielraum für die Preisgestaltung gibt.



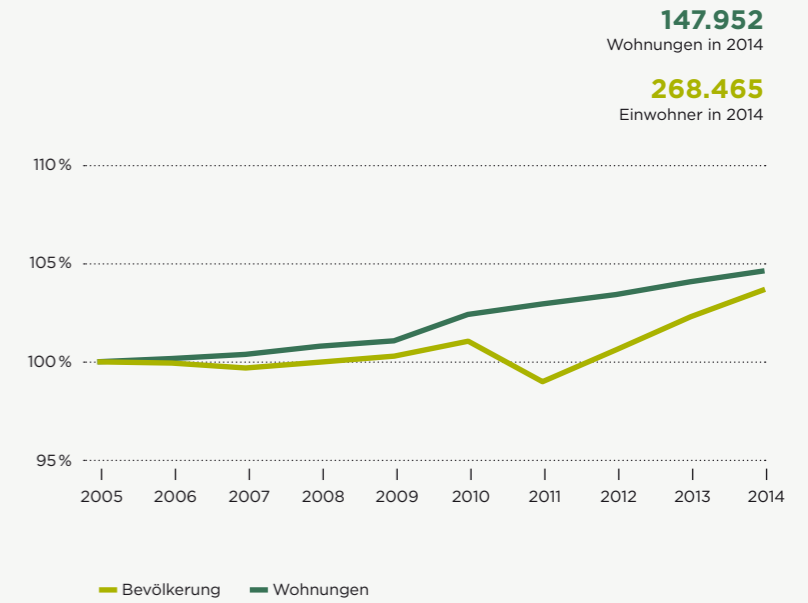
- 1 ORANKE- & OBERSEE**  
Seen, umgeben von Villen, in Lichtenberg? Das überrascht viele Besucher dieses Quartiers. Ein Kleinod im Herzen Alt-Hohenschönhausens.
- 2 FENNPFUHL**  
Wohnsiedlung östlich der S-Bahn-Station Landsberger Allee. Gebaut in der Nachkriegszeit, bietet das Quartier Nachverdichtungspotential.
- 3 WEITLINGKIEZ**  
Die S-Bahn-Trasse ist für einige noch eine Barriere. Die Ströme aus Friedrichshain sind noch verhalten. Zu Unrecht, denn das sanierte Altbauquartier birgt eine hohe Lebensqualität.
- 4 KASKELKIEZ**  
Das pittoreske Altbauensemble besticht durch seinen Kiezcharakter und die gute Anbindung. Das hat sich mittlerweile bei Investoren herumgesprochen.
- 5 KARLSHORST**  
Ein Villenviertel im Grünen. Bei Kennern sehr beliebt und auch nachgefragt.

# MARKT

Der Markt für ETW wächst langsamer als prognostiziert. Jedoch bieten viele freie Flächen und ein starkes Wachstum der Nachfrage gute Voraussetzungen für eine positive Entwicklung.

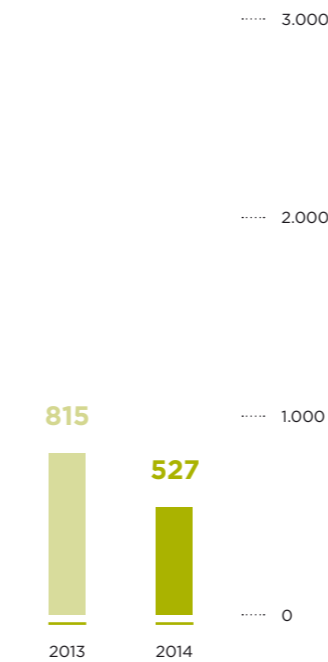
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Die Bevölkerung wächst schneller als der Wohnungsbestand. Seit 2011 hat Lichtenberg 12.000 neue Bewohner hinzugewonnen.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

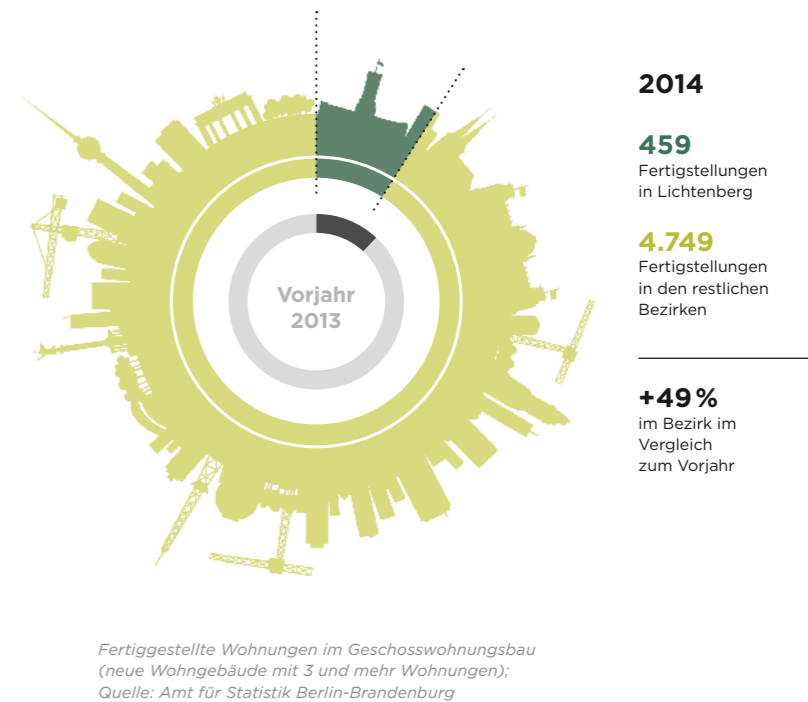
Zweitkleinster Markt für Eigentumswohnungen in Berlin; bei vielen Projekten ist bereits der Großteil der Eigentumswohnungen verkauft.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Lichtenberg; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Während die Anzahl der fertiggestellten Einfamilienhäuser stagniert, stieg die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau.



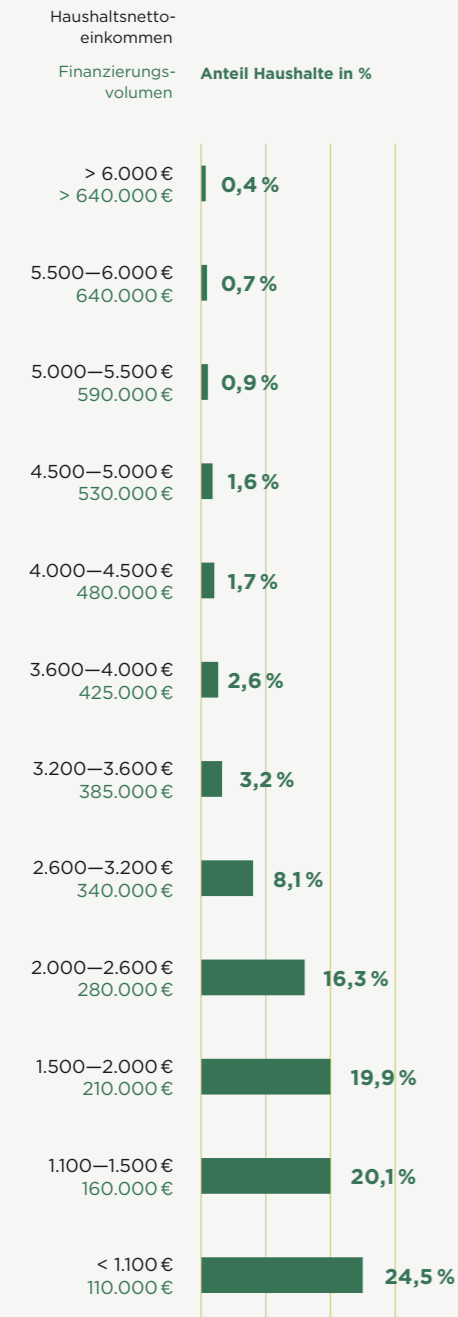


# PREISE

Seit 2011 steigen die Preise für Eigentumswohnungen schneller als die Mietpreise. Allerdings bleiben sie auf einem moderaten Niveau.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

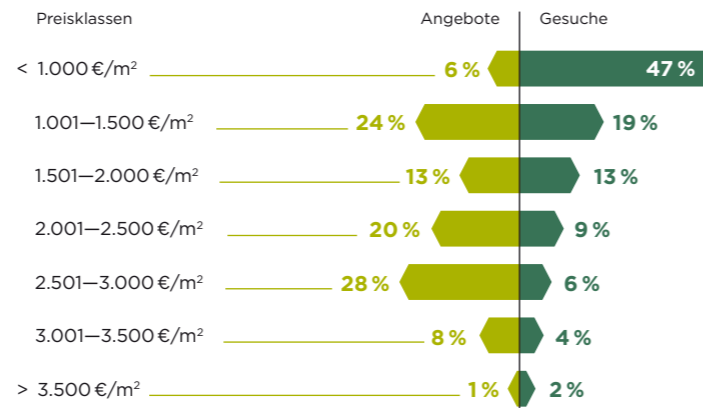
Weiterhin geringes Haushaltsnettoeinkommen. Preiswerte Eigentumswohnungen haben gute Chancen.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5 % Annuität (2,3 % Zinsen und 2,2 % Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40 %; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Vergleichsweise großes Angebot an günstigen Eigentumswohnungen.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Großes Interesse bei den Investoren und viele Flächenpotentiale lassen auf zahlreiche zukünftige Wohnungsprojekte schließen.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m²	Art
<b>FALKENBERG</b> Ahrensfelder Chaussee 95–165	CD Deutsche Eigenheim AG	600	2.250 €	Neubau
<b>MAXIMILIAN 15</b> Maximilianstraße 15	gsp Städtebau GmbH	51	3.230 €	Neubau
<b>VIKTORIA-ENSEMBLE</b> Schreiberhauer Straße 1–3	GRIMM HOLDING GMBH	161	2.900 €	Neubau
<b>WOHNEN IM LAND-SCHAFTSPARK HERZBERGE</b> Allee der Kosmonauten 19	Saxum GmbH	103	2.500 €	Neubau
<b>EOS NOX</b> Wönnichstraße 75–79	HD Projektentwicklungs GmbH	39	3.430 €	Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Besonders geschätzt wird der Bezirk von Familien. Aber auch Paare ohne Kinder fragen hier nach.

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

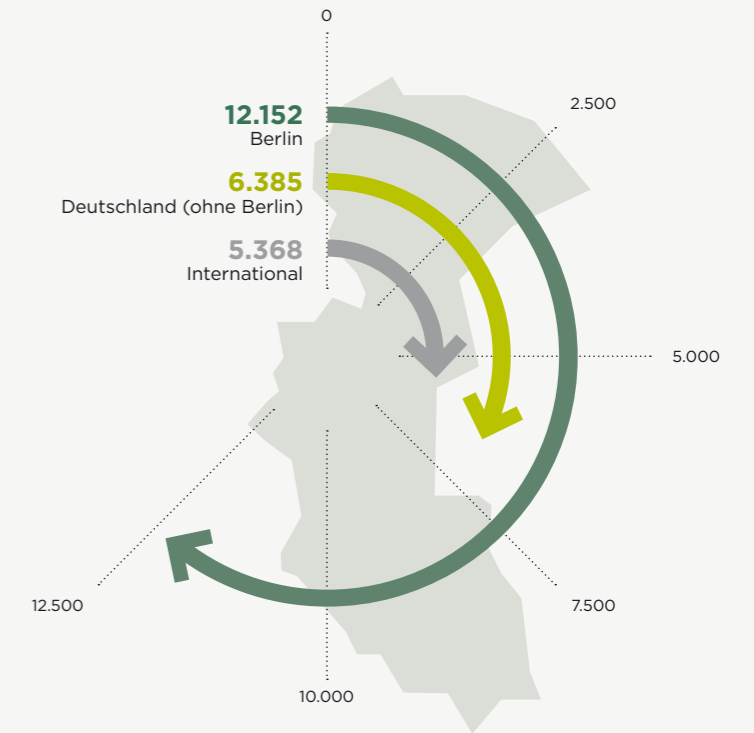
Vor allem Berliner aus den Nachbarbezirken Mitte, Pankow und Friedrichshain-Kreuzberg ziehen hierher.

Zuzüge insgesamt  
**23.905**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

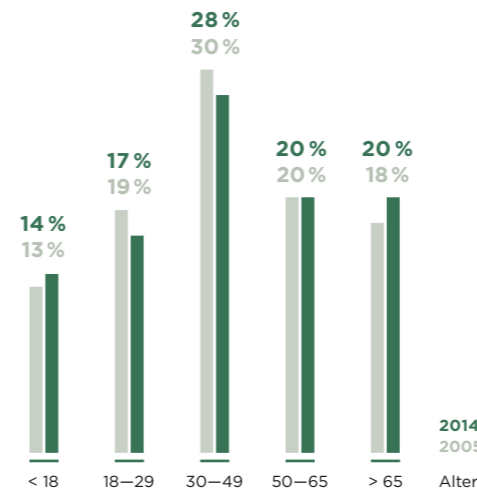
- 2.266** Friedrichshain-Kreuzberg
- 2.274** Pankow
- 1.340** Mitte

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

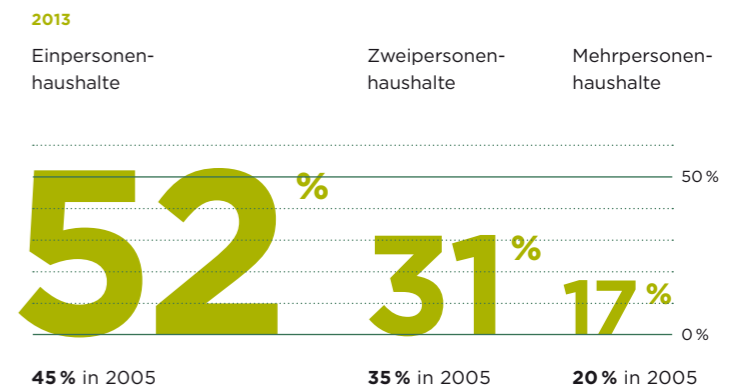
Auch hier ist der Demografische Wandel mittlerweile feststellbar. Gute Nachrichten: Der Anteil der Kinder ist ebenfalls leicht gestiegen.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Der Anteil der Einpersonenhaushalte wächst auch in Lichtenberg, nicht zuletzt wegen der zuziehenden jungen Menschen aus den benachbarten Bezirken.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# MARZAHN-HELLERSDORF

## WOHNGLÜCK IN DER PLATTE

Marzahn-Hellersdorf ist einer der günstigsten Bezirke für Mieter und potentielle Eigentümer. Aber auch hier wachsen die Wohnungspreise und die Nachfrage langsam. Die IGA auf dem Gelände der Gärten der Welt könnte hier für einen deutlichen Wachstumschub sorgen. Vor einiger Zeit haben sich Teile der Künstlergruppe des ehemaligen Tacheles in der Alten Börse Marzahn niedergelassen. Ob weitere Kreative folgen werden, bleibt abzuwarten.

Für viele bleibt der Bezirk noch ein Synonym für die DDR-Platte. Marzahn-Hellersdorf ist aber mehr. Rund um Mahlsdorf findet man beispielsweise die größte zusammenhängende Einfamilienhaussiedlung in Deutschland. Es gibt eine Reihe von Grünflächen, etwa um die Kaulsdorfer Seen oder das Wuhletal. Es existiert ein kleiner, aber stabiler Markt für Eigentumswohnungen in Plattenbauten, der sich auf einem Niveau von durchschnittlich 1.200 €/m<sup>2</sup> bewegt.



FLÄCHE  
**62 KM<sup>2</sup>**  
EINWOHNER  
**256.173**

■ Grünflächen  
■ Gewässer

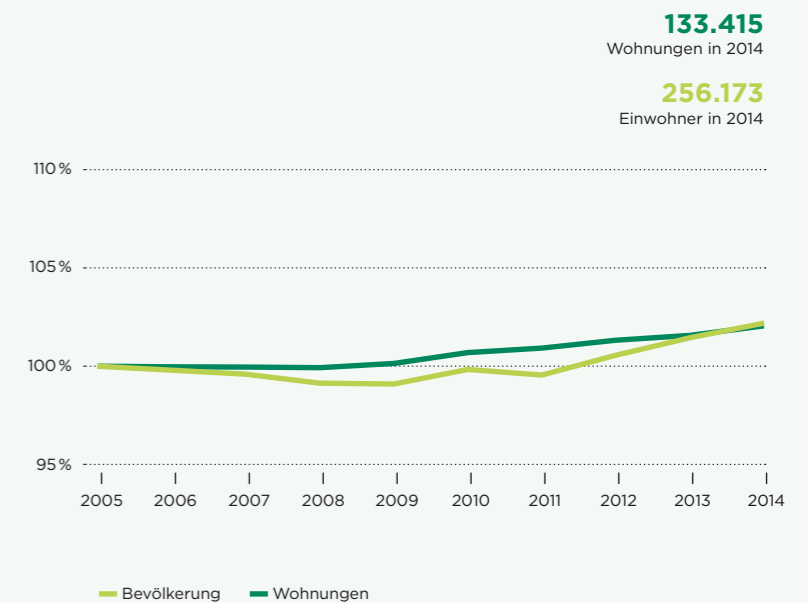
- 1 GÄRTEN DER WELT**  
Nicht nur eine Schwebebahn wird das Gebiet um die IGA 2017 verändern; viele erhoffen sich dadurch Entwicklungsimpulse und überregionale Aufmerksamkeit.
- 2 ALTE BÖRSE MARZAHN**  
Die ersten Kreativen in Marzahn: Mittlerweile residieren hier die Künstler aus dem ehemaligen Tacheles.
- 3 UM DIE KAULSDORFER SEEN**  
Die Kaulsdorfer Seen bieten für die riesige Einfamilienhaussiedlung einen hohen Freizeit- und Erholungswert mit Bademöglichkeiten.

# MARKT

Es existiert ein kleiner, aber stabiler Markt für Eigentumswohnungen. Bisher gibt es so gut wie keinen Neubau. Es dominiert der Einfamilienhausmarkt.

## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Im östlichen Randbezirk wächst die Bevölkerung schneller als der Wohnungsbestand.



Indexierte Entwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Wohnungsbestand; Index 2005=100; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## VERKAUFTE WOHNUNGEN

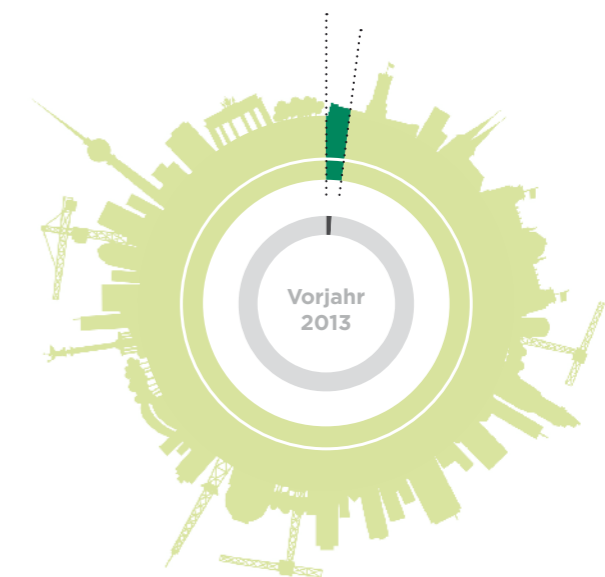
Bisher noch geringe Umsätze. 2014 wurde nur 1% aller ETW-Verkäufe hier getätigt.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Marzahn-Hellersdorf; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Zwar ist die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen weiterhin gering, aber zumindest die höchste der vergangenen 10 Jahre.



Fertiggestellte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (neue Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen); Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

**2014**  
**119**  
Fertigstellungen in Marzahn-Hellersdorf  
**5.089**  
Fertigstellungen in den restlichen Bezirken  
**+325%**  
im Bezirk im Vergleich zum Vorjahr

# PREISE

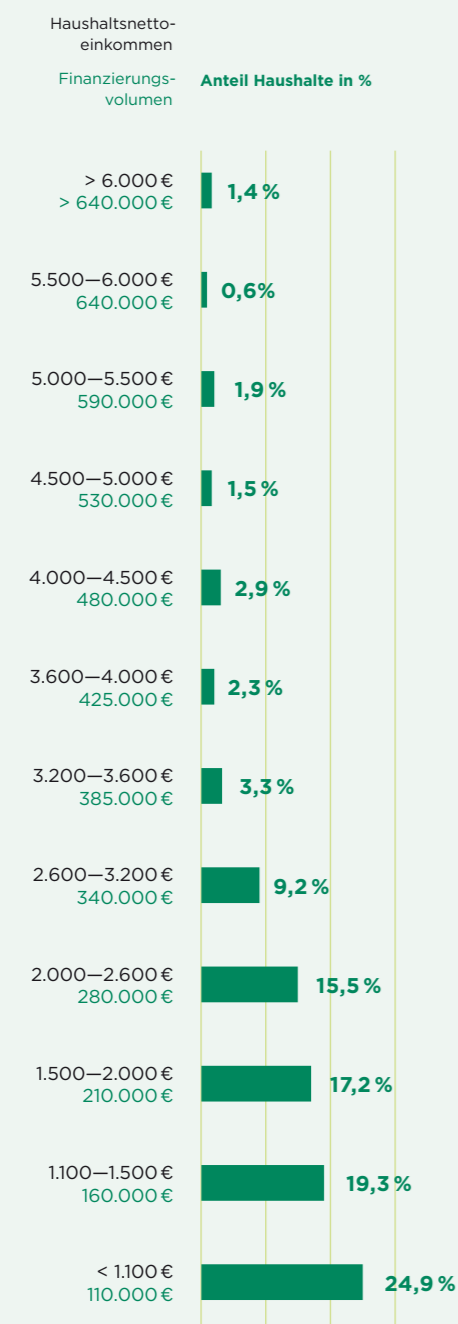
Eigentumswohnungen stehen im direkten Wettbewerb mit Einfamilienhäusern. Dadurch war der Neubau im Geschosswohnungsbau bisher unrentabel.

# KUNDEN

Die Hauptnachfragegruppe sind Bewohner aus dem Bezirk. Und hier gilt kompakt, praktisch, preiswert und mit bürgerlichem Anstrich.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

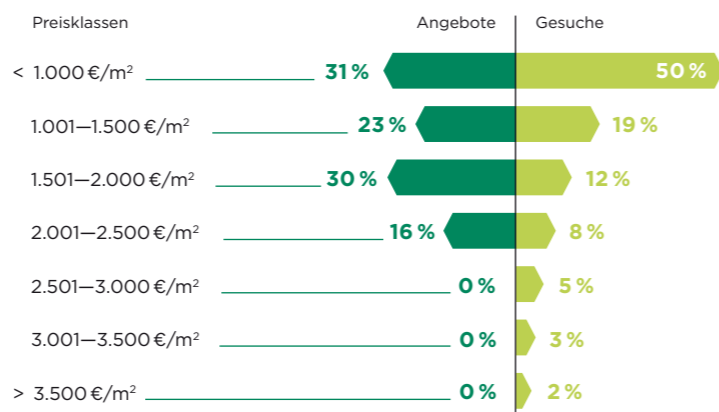
Viele Haushalte, die sich preisgünstige Eigentumswohnungen leisten könnten.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5 % Annuität (2,3 % Zinsen und 2,2 % Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40 %; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Geringe Marktdynamik. Bisher werden wenige Eigentumswohnungen nachgefragt, aber auch nur wenige angeboten.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUMPROJEKTE

Bisher nur wenige Wohneigentumsprojekte in der Planung.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m²	Art
<b>BIESDORFER STADTGÄRTEN</b> Weißenhöher Straße 76–82	NCC Deutschland GmbH			Neubau
<b>STENDALER STRASSE 73+77</b> Stendaler Straße 73/77	NOVA Liegenschaften GmbH	111	2.350 €	Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

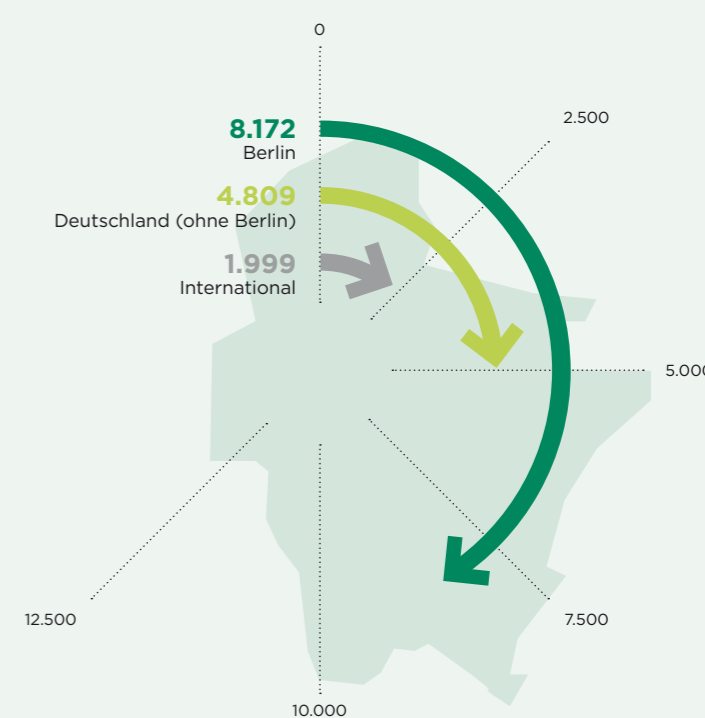
## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

Größter Zuzug aus anderen Berliner Bezirken, insbesondere aus Lichtenberg und Treptow-Köpenick.

Zuzüge insgesamt  
**14.980**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

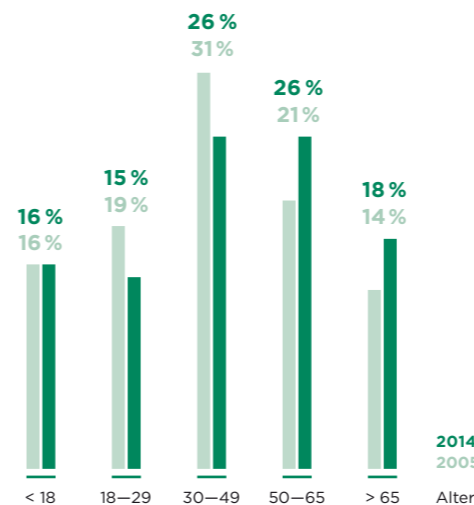
- 2.635** Lichtenberg
- 1.056** Treptow-Köpenick
- 969** Pankow



Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ALTERSSTRUKTUR

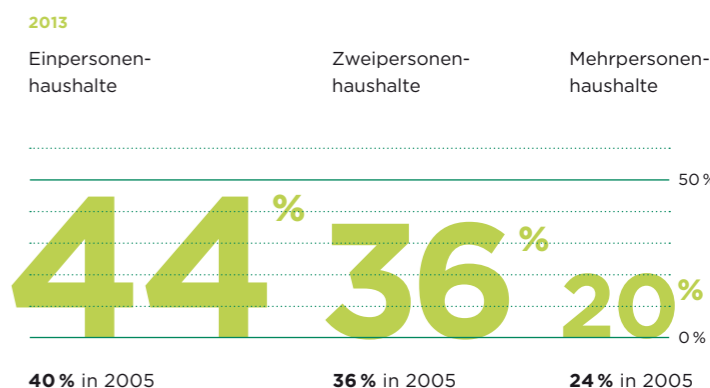
Die Altersgruppe der über 50-Jährigen ist besonders stark in den vergangenen Jahren gewachsen.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Berlinweit größter Anteil an Zweipersonenhaushalten.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# MITTE

## EIN MOSAIK DYNAMISCHER LAGEN

Viele assoziieren Berlin-Mitte allein mit der Friedrichstraße und dem Brandenburger Tor. Das wird dem zentralen und sehr heterogenen Innenstadtbezirk nicht gerecht. Das historische Mitte avancierte in den vergangenen Jahren zu einer der begehrtesten Lagen. Vor allem internationale Interessenten fragen hier hochwertige Wohnungen nach. Projekte mit einem Verkaufspreis von über 5.000 €/m<sup>2</sup> sind keine Seltenheit mehr. Entlang des ehemaligen Mauerstreifens entsteht eine Reihe neuer Quartiere, etwa entlang der Chausseestraße oder rund um den Spittelmarkt.

Mitte ist aber auch Tiergarten, gut angebunden und gediegen. Und Mitte ist auch der Wedding, bodenständig und immer ein wenig unter dem Radar. Während in Tiergarten bereits eine Vielzahl von Wohnprojekten erfolgreich vermarktet wurden, steht der Boom im Wedding noch aus. Können in Tiergarten problemlos Preise von über 4.000 €/m<sup>2</sup> aufgerufen werden, bleibt der Wedding noch auf einem niedrigeren Niveau.

Das Bevölkerungswachstum im Bezirk ist ungebrochen und wird in den nächsten Jahren weiter ansteigen. Dadurch behält der Wohnungsmarkt auch zukünftig seine Dynamik.



- 1 MALPLAQUETSTRASSE**  
Nördlich des Leopoldplatzes gelegen, besticht das Quartier durch einen geschlossenen Altbaubestand und schöne Orte zum Verweilen. Auch die Gastronomie hat sich in den vergangenen Jahren positiv entwickelt.
- 2 ALT-MOABIT**  
Entlang des Spreebogens versteckt sich hier ein Umfeld mit hoher Wohnqualität, das schon in der Vergangenheit stark nachgefragt wurde.
- 3 TORSTRASSE**  
Die Torstraße ist etabliert. Einerseits ist sie das Tor zur Galerie-szene in der Auguststraße und andererseits zu den nördlich gelegenen, begehrten Wohnstraßen.
- 4 ALEXANDERPLATZ**  
Wird der Kollhoff-Plan doch noch Realität? Jedenfalls werden direkt am Alexanderplatz gerade zwei Wohntürme projektiert, die einen neuen Wohnstandard für Berlin setzen werden.
- 5 EHEMALIGER MAUERSTREIFEN/KREUZBERG**  
An der Grenze zu Kreuzberg entlang der ehemaligen Mauer konnte mittlerweile eine Vielzahl an Neubauprojekten verwirklicht und zu überdurchschnittlichen Preisen veräußert werden.

FLÄCHE  
**39 KM<sup>2</sup>**  
EINWOHNER  
**356.506**

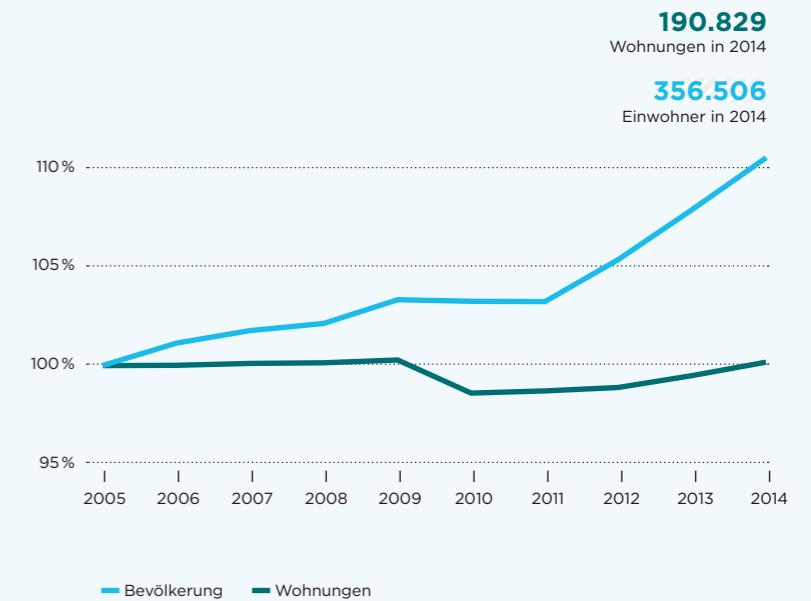
■ Grünflächen  
■ Gewässer

# MARKT

Im Zentrum entwickelt sich ein kleiner aber wachsendes Luxus-segment. An den Rändern, etwa im Wedding, kommt endlich Bewegung in den Markt. Darüber hinaus entsteht mit der *Europa-city* ein neues Quartier am Hauptbahnhof.

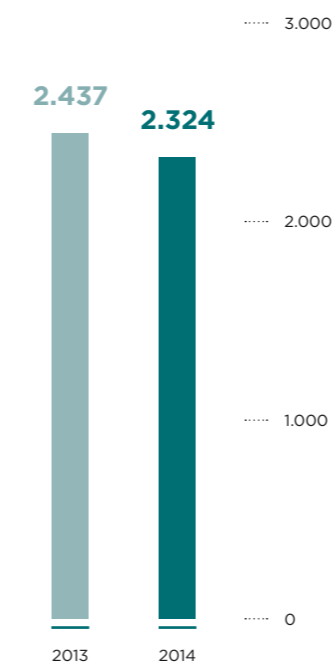
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Mitte verzeichnet das höchste Bevölkerungswachstum und die zweit-höchste Geburtenrate in Berlin. Allein von 2011 bis 2014 wuchs die Bevölkerung um 23.354 Personen.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

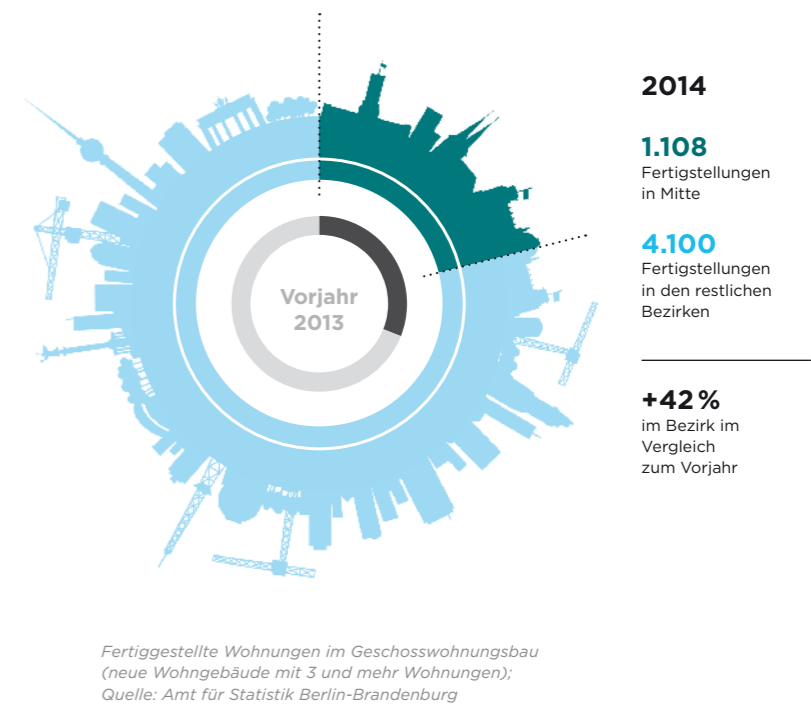
Leichter Rückgang zum Vorjahr. Trotzdem mit einem Umsatz von 577 Mio. € immer noch der zweitgrößte Markt für Eigentumswohnungen in Berlin.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Mitte;  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Mitte bleibt Spitzenreiter im Neubau von Wohnungen. Ein Ende ist nicht abzusehen.

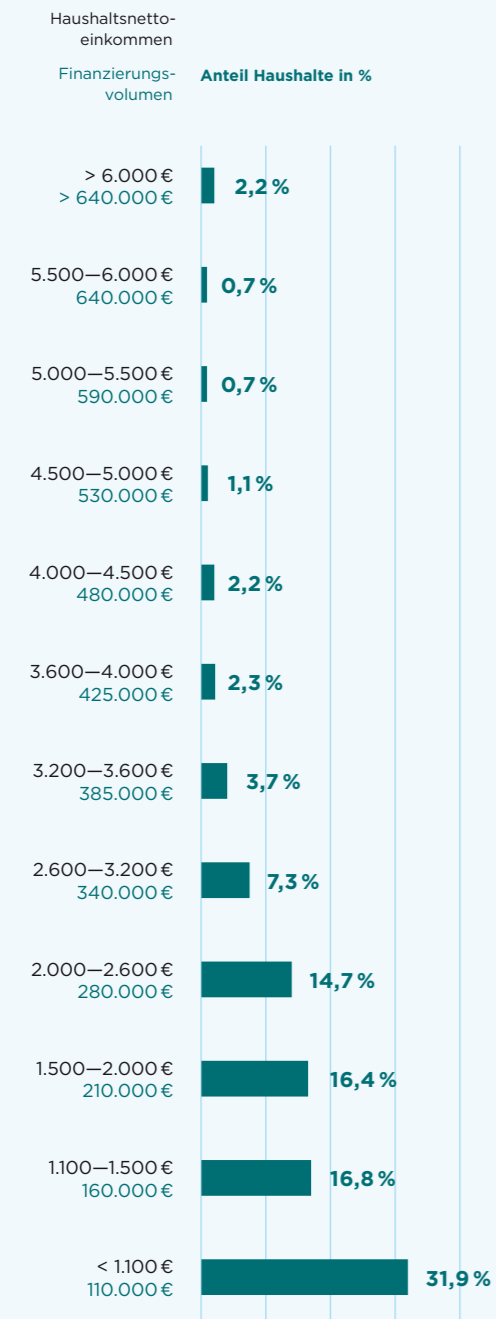


# PREISE

Mit der dynamischen Nachfrage werden auch die Wohnungspreise weiter steigen. Der Preisanstieg im Luxussegment wird sich in den nächsten Jahren etwas verlangsamen.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

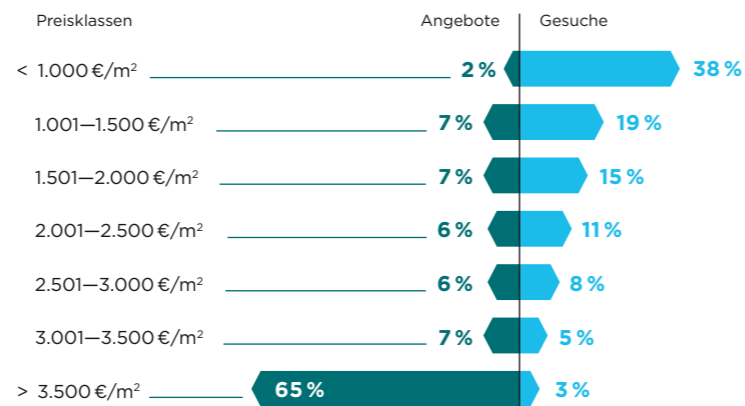
Starke räumliche Unterschiede bei der Einkommensverteilung. Der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten trägt zu einem geringen Einkommensniveau bei.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Berlinweit das höchste Preisniveau bei angebotenen Eigentumswohnungen. Zwei Drittel der Angebote über 3.500 €/m².



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Hohe Anzahl von Projekten in der Planung oder bereits im Vertrieb. Auffällig ist die hohe Anzahl von Luxusprojekten.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m²	Art
<b>BOCHUMER17</b> Bochumer Straße 17	Ascania I S.à.r.l.	32	3.035 €	Aufteilung
<b>SAPPHIRE</b> Chausseestraße 43	Chausseestraße 43 Entwicklungs GmbH	72	5.877 €	Neubau
<b>CITY CARRÉ</b> Gartenstraße 89/90	PRIMUS Immobilien AG	42	4.500 €	Neubau
<b>PANDION FIRST</b> Beuthstraße 22	PANDION REAL ESTATE GMBH	141	4.695 €	Neubau
<b>A SPACE</b> Kremmener Straße 9–11	NATULIS A SPACE GmbH	57	5.938 €	Umbau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Der Wedding ist schon lange kein Geheimtipp mehr und zieht immer mehr Kreative an. In den zentralen Lagen überproportional hohe internationale Nachfrage.

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

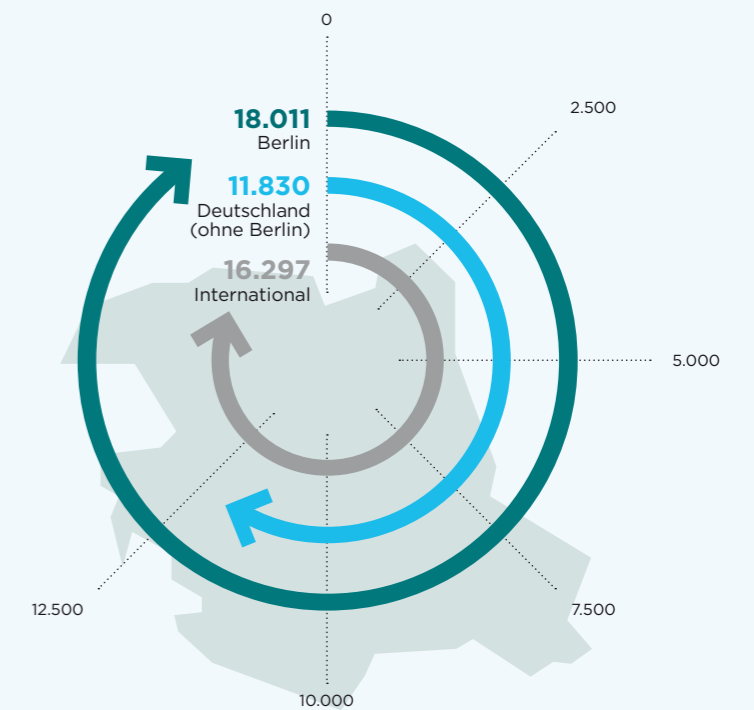
In keinen anderen Berliner Bezirk sind 2014 so viele Menschen aus dem Ausland gezogen, Tendenz steigend.

Zuzüge insgesamt  
**46.138**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

- 3.097** Pankow
- 2.794** Friedrichshain-Kreuzberg
- 2.425** Charlottenburg-Wilmersdorf

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

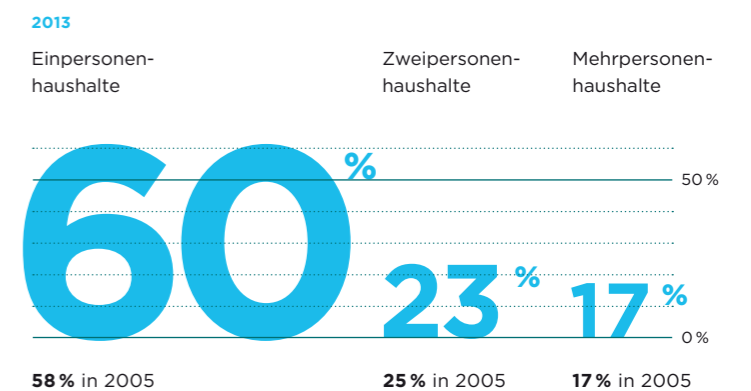
Jeder Dritte in Mitte ist jünger als 30 Jahre. Anteil der über 65-Jährigen leicht rückläufig.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Wie in anderen nationalen und internationalen Zentrumslagen ein überdurchschnittlich hoher Anteil von Einpersonenhaushalten.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# NEUKÖLLN

## MAGNET FÜR STUDENTEN UND DIE KREATIVE, ALTERNATIVE AVANTGARDE

Es galt lange Zeit als Makel, in Neukölln zu wohnen. Das hat sich grundlegend geändert. Immer mehr Menschen ziehen nach Neukölln. Seit 2011 ist die Bezirksbevölkerung um über 12.000 Personen angewachsen. Die Mietpreise für Wohnungen im nördlichen Teil des Bezirks stiegen in den vergangenen Jahren rapide an. Anfangs fungierten die Altbauquartiere innerhalb des S-Bahn-Rings als Ausweichgebiet für Wohnungssuchende aus Kreuzberg. Mit der Öffnung des Tempelhofer Feldes und der Entwicklung der Gastro- und alternativen Kunstszene avancierte der Norden Neuköllns zu einer der beliebtesten Wohnlagen Berlins.

Mittlerweile schwappt die Welle auch in den Süden Neuköllns und hat den S-Bahn-Ring überquert. Weiter nach Süden Richtung Britz lockert die Bebauung auf. Ein- und Zweifamilienhäuser prägen das Bild. Eine Ausnahme bildet die in den 1960er Jahren geplante Großwohnsiedlung Gropiusstadt. 2014 erfolgte hier durch die landeseigene degewo der Spatenstich zur Erweiterung.



### 1 WESERSTRASSE

Hotspot der Gastroszene Neuköllns mit malerischen Seitenstraßen. Die Preise für Eigentumswohnungen gleichen sich immer mehr dem Niveau von Kreuzberg an.

### 2 SCHILLERKIEZ

Mit dem Zugang zum Tempelhofer Feld gewann der Kiez deutlich an Aufmerksamkeit. Die Schillerpromenade ist ein Kleinod der Ruhe abseits der Geschäftigkeit der Hermannstraße.

### 3 RIXDORF

Die ersten Wohneigentumsprojekte entstehen rund um den ehemaligen idyllischen Dorfanger Richardplatz.

### 4 SILBERSTEINKIEZ

Direkt südlich des S-Bahn-Rings gelegener Mix aus Blockrand- und Zeilenbebauung; Auch hier wächst die Nachfrage nach Wohnungen.

### 5 GROPIUSSTADT-ERWEITERUNG

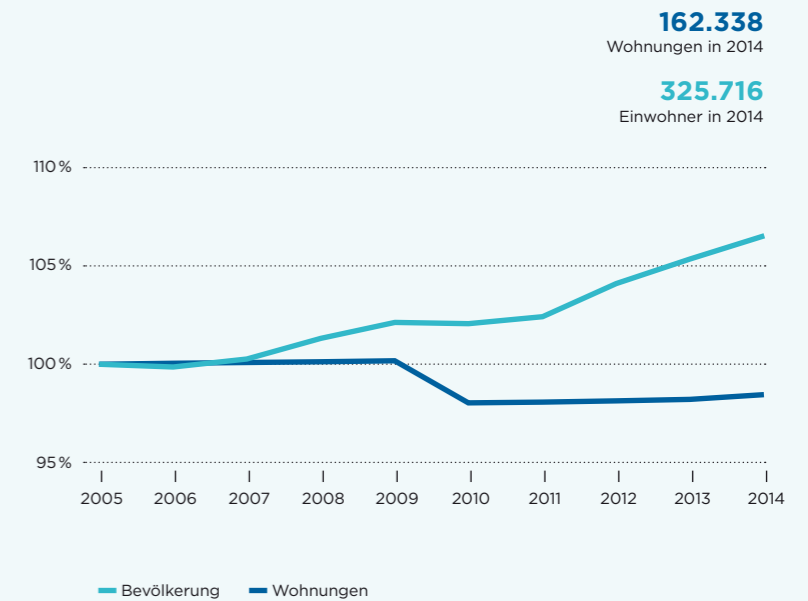
Das Großwohnprojekt aus den 1960er Jahren war lange Zeit nicht im Fokus. Mittlerweile wird wieder gebaut und die Anlage um 250 neue Wohnungen erweitert.

# MARKT

Im angesagten Norden des Bezirks entwickelt sich langsam ein eigenständiger Markt für Eigentumswohnungen. Im bürgerlichen Süden dominieren Einfamilienhäuser.

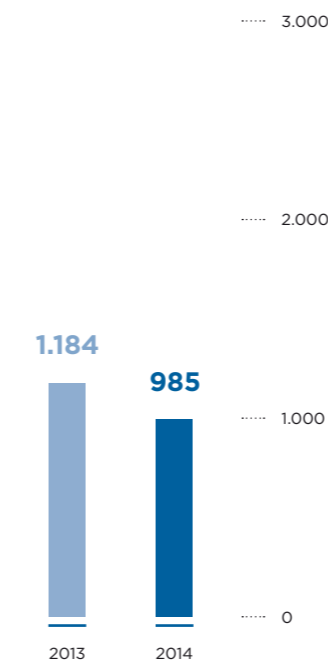
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Die Bevölkerung wächst und wächst. Dahingegen stagnierte der Wohnungsbestand in den vergangenen Jahren.



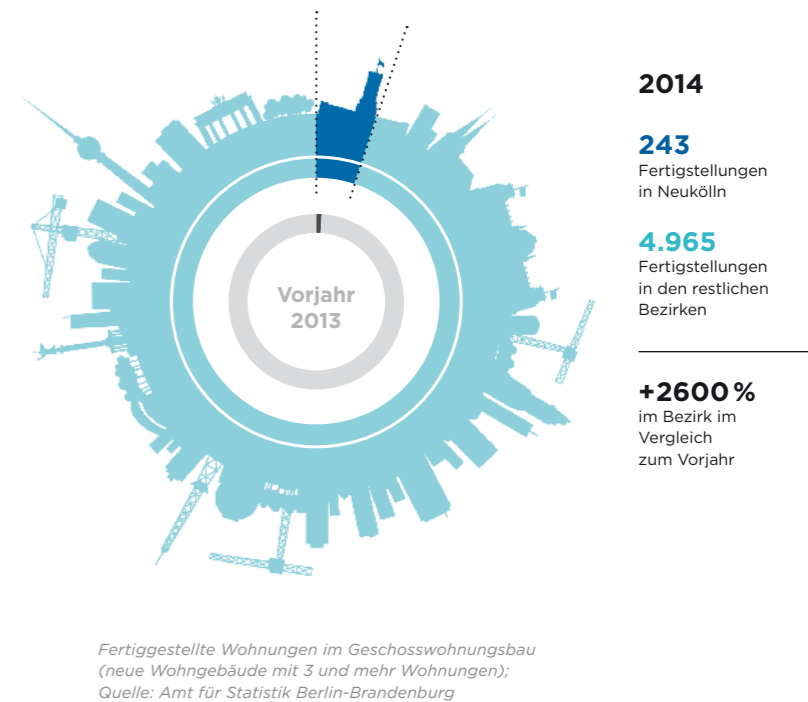
## VERKAUFTE WOHNUNGEN

Die Anzahl der verkauften Wohnungen steigt nachhaltig und stetig an.



## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Seit 10 Jahren gibt es in Neukölln endlich wieder Geschosswohnungsbau in nennenswertem Umfang.

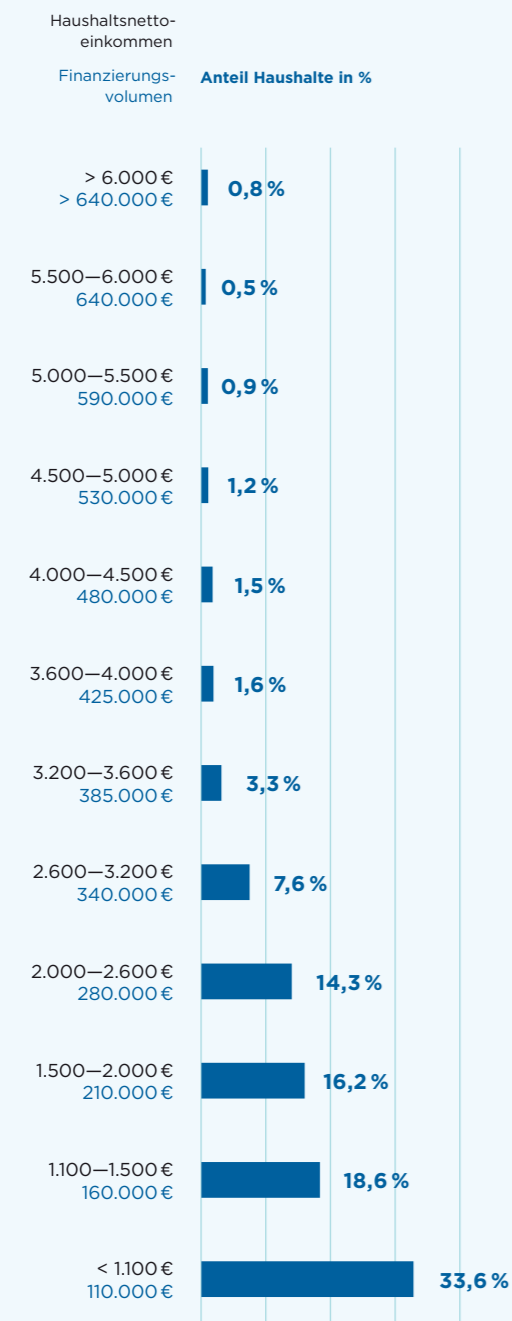


# PREISE

Im nördlichen Teil des Bezirks werden mehr Projekte an den Markt gehen. Das lässt das Preisniveau für Eigentumswohnungen auch weiterhin steigen. Südlich des S-Bahn-Rings bleibt es dagegen konstant.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

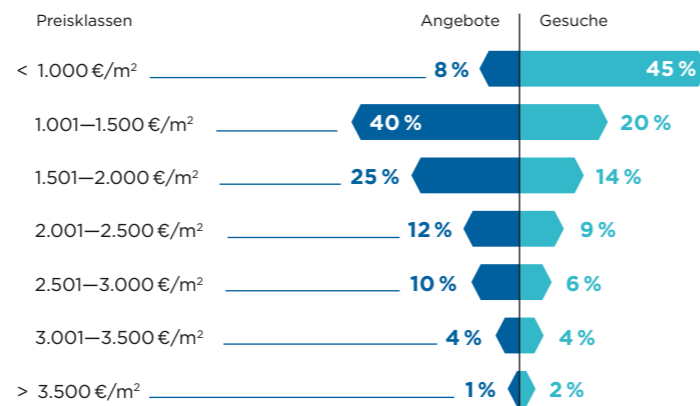
Niedrigstes Durchschnittseinkommen in Berlin. Spürbarer Zuzug vermögender Haushalte.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Während 2014 nur wenige Eigentumswohnungen für mehr als 3.000 €/m<sup>2</sup> angeboten worden sind, wird diese Zahl in den nächsten Jahren erheblich steigen.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Trotz hohem Interesse auf Investorensseite, bisher nur wenige Wohneigentumsprojekte.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>THOMAS27</b> Thomasstraße 27	Berlin Immo II Besitz GmbH & Co. KG	15	3.533 €	Aufteilung
<b>QUARTIER SCHILLERPROMENADE</b> Schillerpromenade 32	Objektgesellschaft Fürstenberger Straße 1 mbH	50	2.700 €	Aufteilung
<b>YARD NO.46</b> Emser Straße 46	Vandenberg Immoconsult GmbH	13	2.604 €	Aufteilung
<b>INNIDIGO</b> Innstraße	Stuttgarter Straße 60–61/Innstraße 35 Grundstücks GmbH	46	3.344 €	Aufteilung
<b>B:NOW</b> Tellstraße 10	Gekko Real Estate GmbH	26	3.143 €	Aufteilung

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Zwar fragen vor allem viele Kreative Wohnungen nach, aber auch Familien und junge Berliner Pärchen suchen hier eine Wohnung.

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

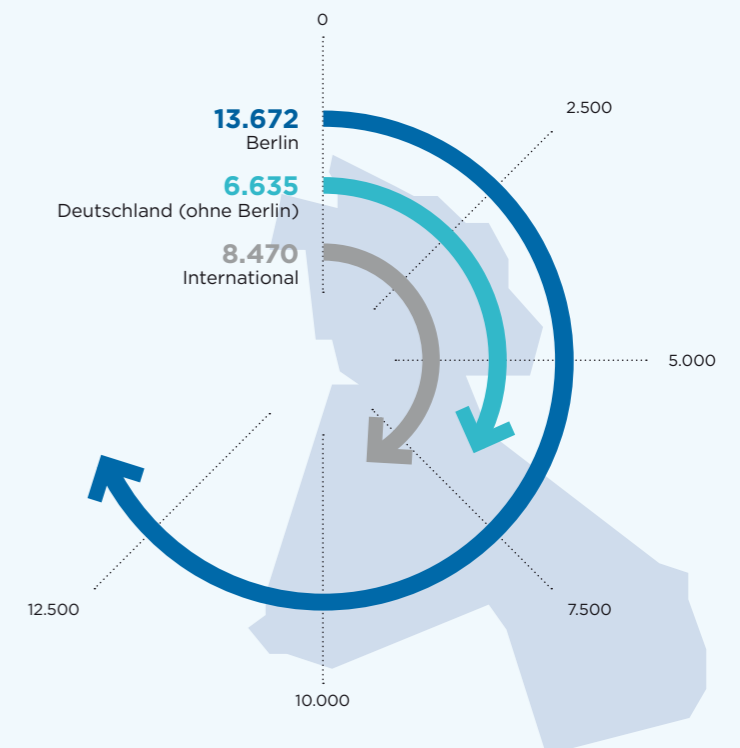
Der Anteil der internationalen Zuzüge hat die Zuzüge aus den anderen Bundesländern überholt. Die Berliner Neu-Neuköllner kommen zum Großteil aus Friedrichshain-Kreuzberg.

Zuzüge insgesamt **28.777**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

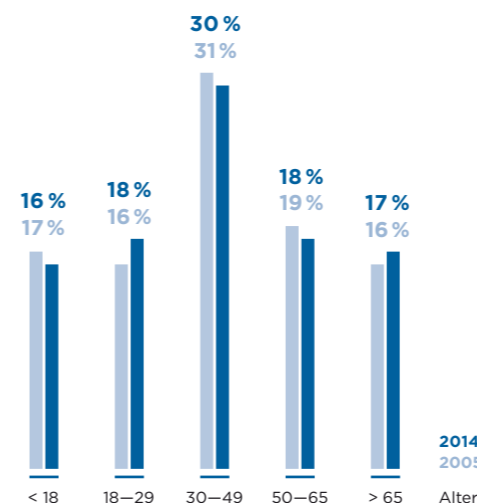
- 3.828** Friedrichshain-Kreuzberg
- 2.476** Tempelhof-Schöneberg
- 1.847** Mitte

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

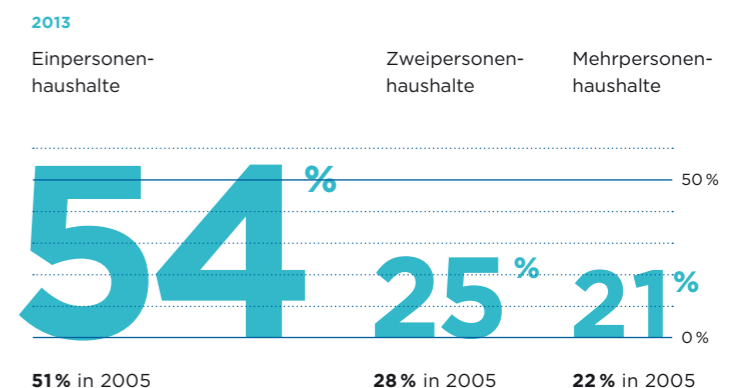
Der Zuzug der jungen Leute macht sich bemerkbar. Die Gruppe der 18- bis 29-Jährigen ist gewachsen.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Überdurchschnittlich hoher Anteil an Mehrpersonenhaushalten. Zunahme bei Einpersonenhaushalten.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# PANKOW

## MEHR ALS NUR PRENZLAUER BERG

Der Schwerpunkt des Wachstums bei Zuwanderung und Neubau bewegt sich stetig nach Norden. Waren es nach der Wende noch die innerstädtischen Lagen im Prenzlauer Berg, die stark nachgefragt wurden, sind es heute die Wohngegenden um die S-Bahn-Station Pankow oder der Ortsteil Niederschönhausen. Auch die Vorzeichen für die künftige Entwicklung stehen gut. Der Bezirk wird in den kommenden Jahren mit Abstand am stärksten wachsen. Pankow ist bei jungen Familien sehr beliebt. Allerdings weichen diese aufgrund steigender Preise immer weiter nach Norden aus. Es gilt: Je näher am Rand, desto günstiger auch das Wohnen. Besonders entlang der Verkehrsachsen siedeln sich viele Neu-Pankower an. Eine Strategie, die steigenden Preise zu kompensieren, ist, den Traum vom eigenen Zuhause als Baugruppe zu verwirklichen. Im Prenzlauer Berg steigt die Nachfrage auf internationaler Ebene weiter enorm an. Dabei greift das attraktive Prinzip der „Stadt der kurzen Wege“ für die High Professionals, die sich hier eine Wohnung suchen, um die unterschiedlichen Aufgaben wie Arbeit, Familie, Freizeit wege- und zeiteffizient zu meistern.



- 1 FRANZÖSISCH BUCHHOLZ**  
Im Norden von Pankow bietet Französisch Buchholz gute Wohnlagen für Familien am ruhigen Stadtrand von Berlin.
- 2 NIEDERSCHÖNHAUSEN**  
Viele Grünflächen, kleine Einkaufsstraßen und Flächenpotential sind die Zutaten für ein Viertel mit hoher Wohnqualität und mittlerem Preisniveau.
- 3 FLORAKIEZ**  
Hier ist in den vergangenen Jahren ein komplett neues Quartier entstanden, das vor allem bei Familien sehr begehrt ist.
- 4 THULESTRASSE**  
Östlich der Berliner Straße gelegen, bietet das Viertel ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld abseits der Geschäftigkeit im Prenzlauer Berg.
- 5 UM DIE ODERBERGER STRASSE**  
Die Seitenstraßen der Kastanienallee sind längst kein Geheimtipp mehr und werden weiterhin stark nachgefragt.

FLÄCHE  
**103 KM<sup>2</sup>**  
EINWOHNER  
**384.367**

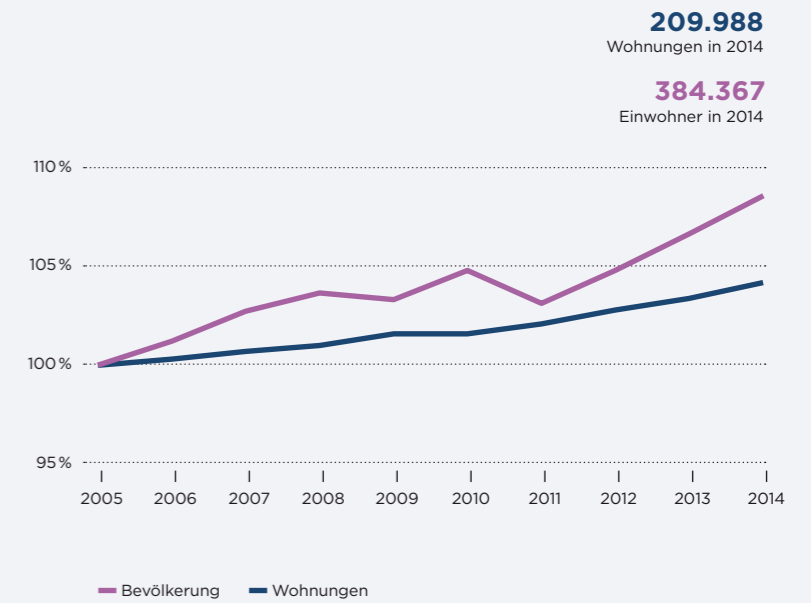
■ Grünflächen  
■ Gewässer

# MARKT

Pankow hat den zweitgrößten Markt für Eigentumswohnungen in Berlin. Die Kombination aus regem Zuzug, hinreichendem Flächenpotential und überdurchschnittlichen Einkommen verspricht weiterhin gute Aussichten.

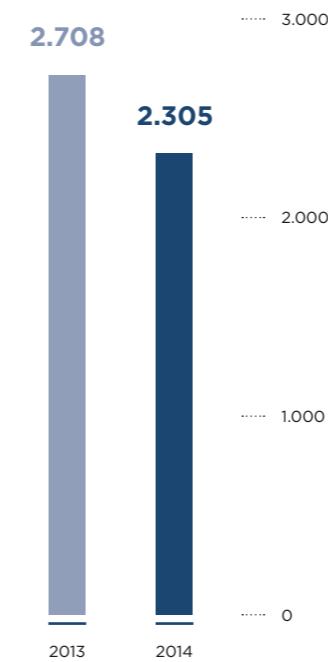
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Nach Mitte das zweitstärkste Bevölkerungswachstum. Der Wohnungsbestand wächst mit, reicht aber immer noch nicht aus.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

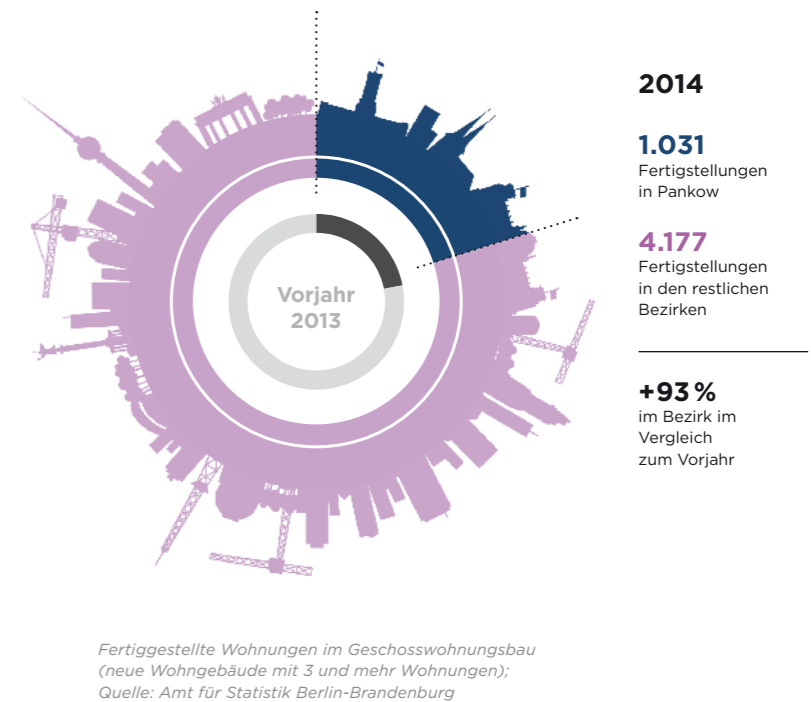
Jede siebte Wohnung in Berlin wurde 2014 in Pankow gekauft.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Pankow; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

In keinem anderen Berliner Bezirk gibt es so viele potentielle Flächen für Wohnungsbau. Nur in Mitte wurden 2014 mehr Wohnungen fertiggestellt.



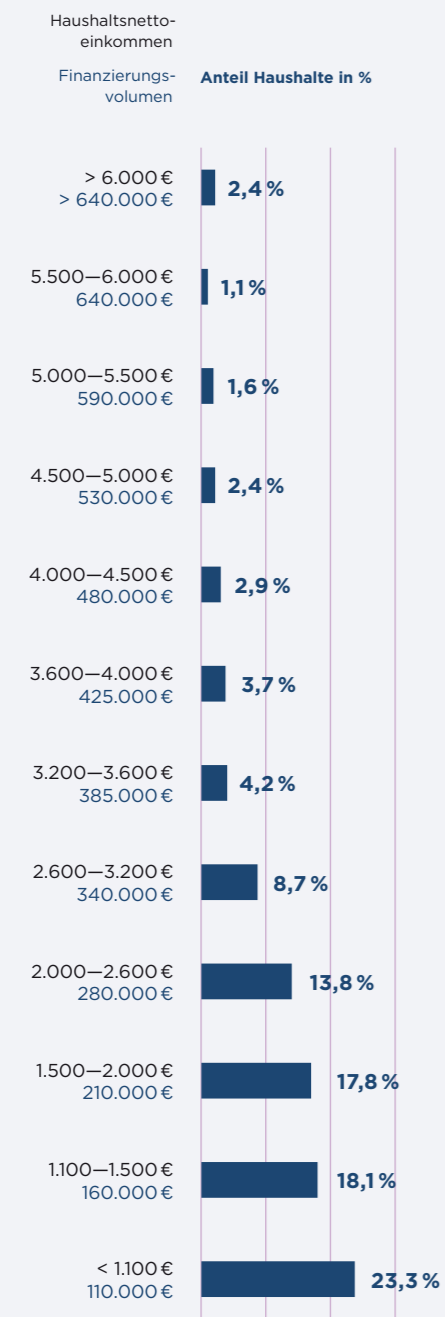


Generell gilt, dass das Preisniveau nach Norden hin zum Stadtrand abnimmt. Auch zukünftig werden die Preise im Bezirk steigen, jedoch räumlich nicht gleichmäßig verteilt.

Je zentraler, desto höher die internationale Nachfrage.  
Je weiter Richtung Norden, desto mehr Familien fragen nach.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

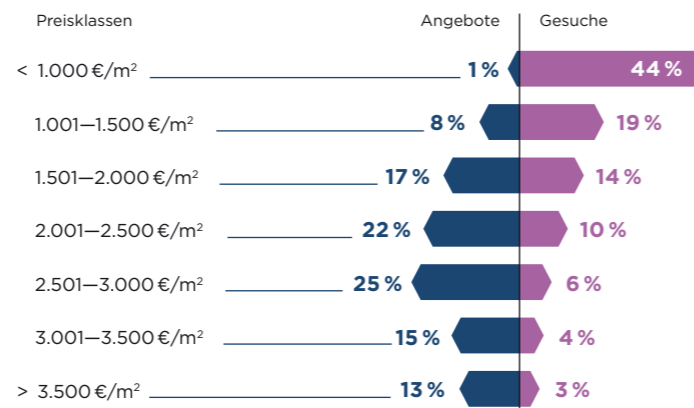
Die mittleren Einkommen werden weiter steigen, vor allem durch den starken Zuzug.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Rege Marktdynamik. Jeder Vierte sucht zwischen 1.500 bis 2.500 €/m<sup>2</sup>.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

In Pankow wird seit Jahren kräftig gebaut. Aktuelle Neubauprojekte im Stadtteil Pankow haben ein moderates Preisniveau.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>ARNOUX5–7</b> Arnouxstraße 5–7	Kondor Wessels Residences GmbH	27	2.973 €	Neubau
<b>MALCHOWER STRASSE 18</b> Malchower Straße 18	NCC Deutschland GmbH	18	2.320 €	Neubau
<b>UHLANDGÄRTEN</b> Dietzgenstraße 75	Content Immobilien GmbH	15	2.975 €	Neubau
<b>PRADEL5–7</b> Pradelstraße 5–7	MIBEG Investment International GmbH	26	3.861 €	Neubau
<b>HEINERSDORFER34</b> Heinersdorfer Straße 34	Donges GmbH & Co. KG	16	3.389 €	Aufteilung/ Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

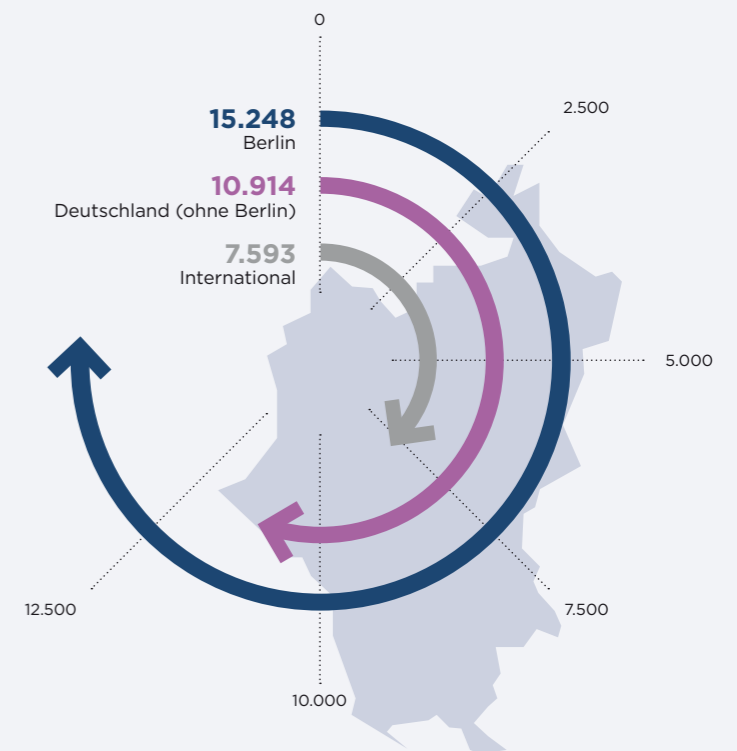
Nur Mitte hat einen höheren Zuzug als Pankow. Vor allem viele Berliner ziehen in den Bezirk.

Zuzüge insgesamt  
**33.755**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

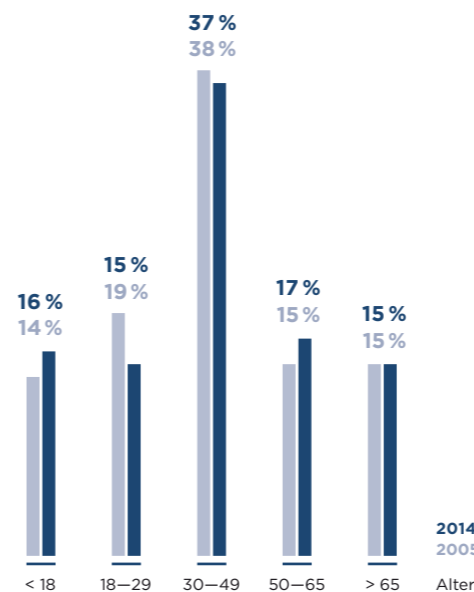
**3.821**  
Mitte  
**2.893**  
Friedrichshain-Kreuzberg  
**1.881**  
Lichtenberg

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

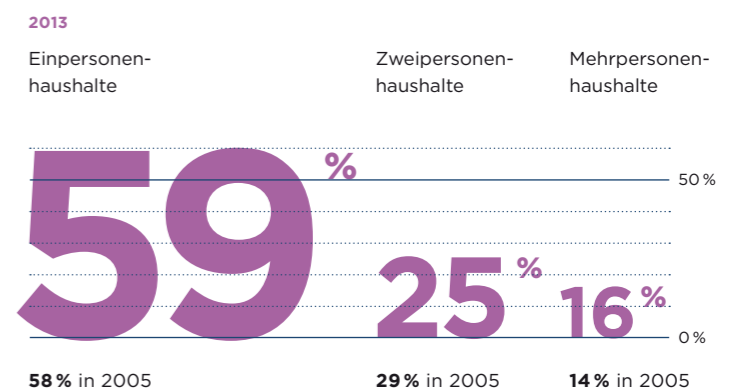
Der Zuzug der Familien lässt sich unter anderem an der wachsenden Zahl von Kindern ablesen.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Vor allem der Anteil der Familien ist in den vergangenen Jahren gestiegen.



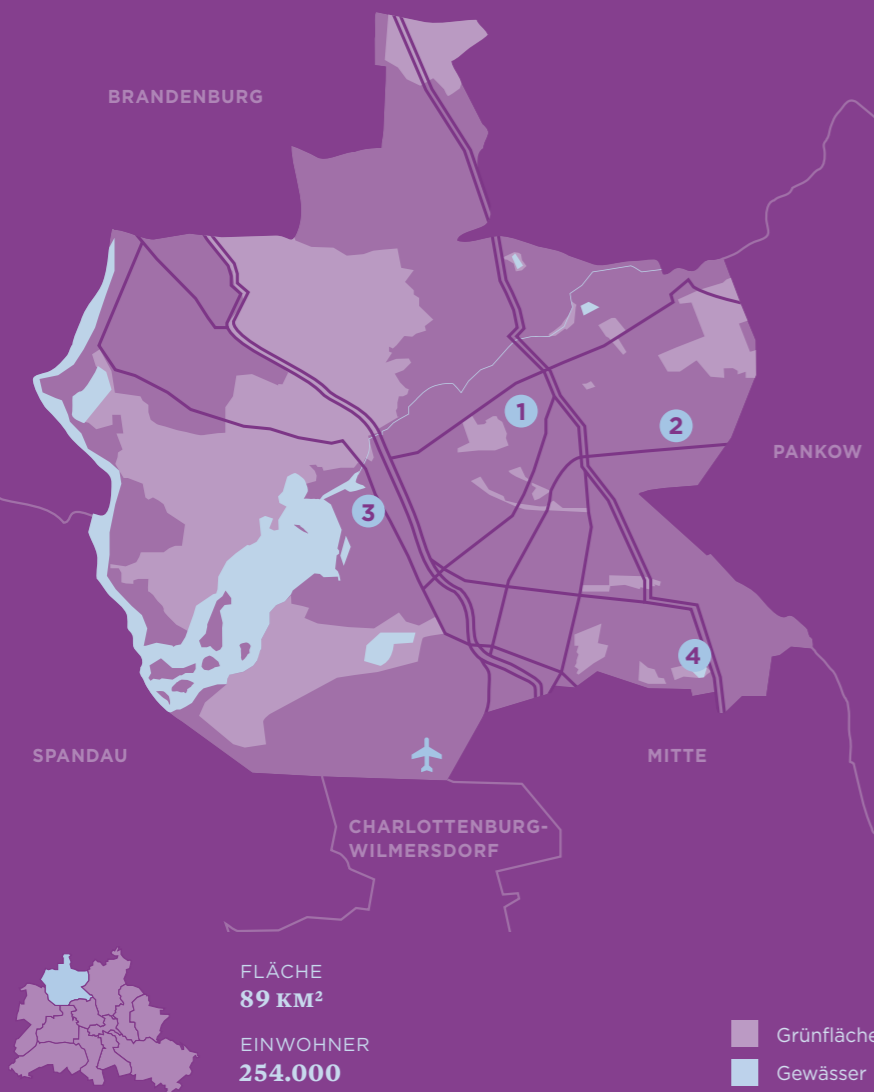
Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# REINICKENDORF

## SUBURBANER TRAUM MIT POTENTIAL

Es scheint so, als ob Reinickendorf bis jetzt von der aufstrebenden Dynamik Berlins nicht beeinflusst wird. Und solange der Flughafen Tegel nicht schließt, wird sich daran auch zunächst nichts ändern. Die Bewegungen auf dem Wohnungsmarkt sind seit Jahren verhalten. Ausnahmen bilden Eigentumswohnungsprojekte am Tegeler See. Insgesamt wirkt der Bezirk wie eine Ansammlung von Vororten. Vor dem Mauerfall gab es, bis auf Steglitz-Zehlendorf, nur noch in Reinickendorf für gut situierte Familien die Möglichkeit, ins Grüne zu ziehen. Diese Entwicklung spiegelt sich im Wohnungsbestand wider. So befindet sich jede fünfte Wohneinheit in einem Ein- oder Zweifamilienhaus.

Die Zukunft des Geschosswohnungsbaus im Bezirk ist mit der Schließung des Flughafens verbunden. Für die Nachnutzung von Tegel gibt es bereits einige Pläne. Sollten diese realisiert werden, wird hiervon ein Impuls für die umliegenden Gebiete ausgehen.



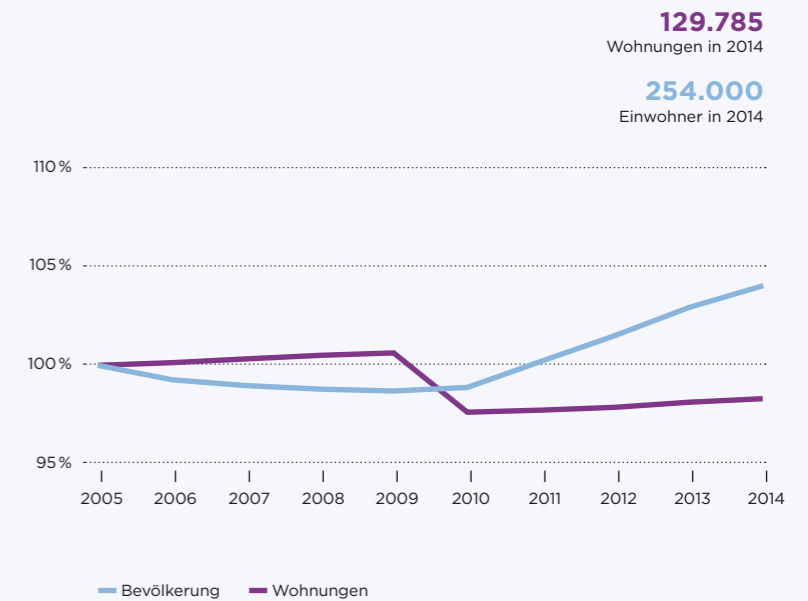
- 1 CITÉ FOCH**  
Das ehemalige Wohnviertel für die französischen Soldaten hatte nach der Wende einen hohen Leerstand, der sich jedoch in den vergangenen Jahren stark reduziert hat. Hier ist ein großes Neubauprojekt in der Planung.
- 2 MÄRKISCHES VIERTEL**  
Großwohnsiedlung an der Grenze zu Pankow mit überdurchschnittlich hoher Wohnzufriedenheit.
- 3 ALT-TEGEL**  
Alt-Tegel bietet ein geschäftiges Zentrum und profitiert davon, nicht vom Fluglärm betroffen zu sein. Hier wurden bereits einige Wohneigentumsprojekte erfolgreich umgesetzt.
- 4 SCHÄFERSEE**  
Das Gebiet an der Grenze zu Pankow liegt (noch) in der Einflugschneise des Flughafens Tegel. Wenn dieser schließt, dürfte es hier einen deutlichen Entwicklungsimpuls geben.

# MARKT

Es gibt viele Pläne für Reinickendorf. Aber solange Tegel in Betrieb ist, wird es nur wenig Bewegung geben. Starker Markt für Einfamilienhäuser.

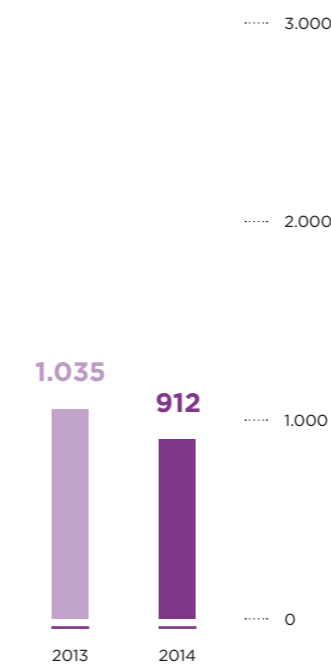
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Die Bevölkerung wächst seit 2010 stetig. Der Wohnungsbestand stagniert jedoch seit Jahren. Traditioneller Ein- und Zweifamilienhausmarkt.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

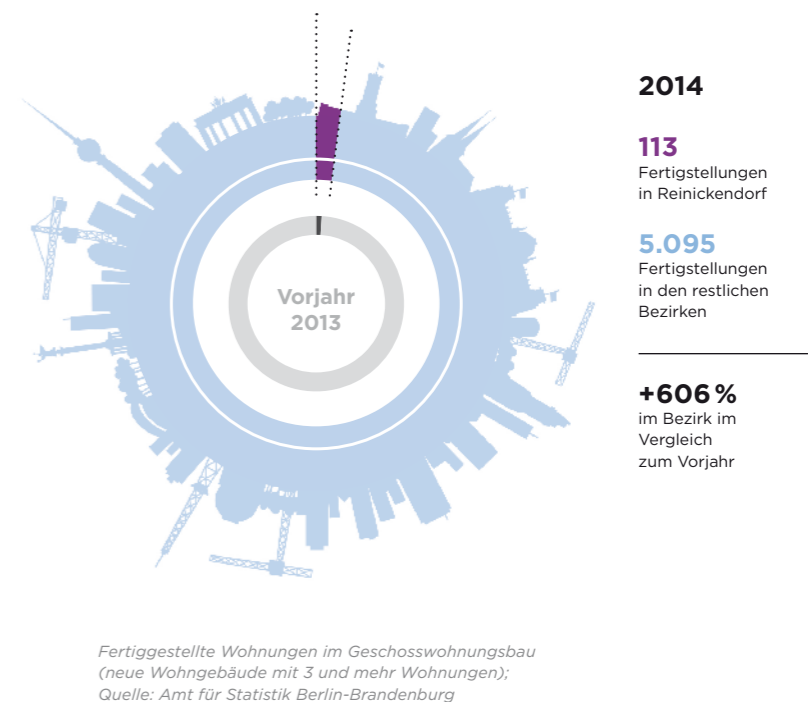
Immerhin 5% aller verkauften Wohnungen in Berlin wurden 2014 in Reinickendorf verkauft. Dabei aber so gut wie kein Neubau.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Reinickendorf; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Auch kleinere Projekte schlagen zu Buche. In Reinickendorf sind erstmals wieder mehr als 100 Wohnungen fertiggestellt worden.



# PREISE

Bisher bleibt die Preiserwartung in Reinickendorf gedämpft. Besonders praktisch für Familien mit viel Raumanspruch. Mit der Schließung Tegels werden Preissprünge erwartet.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

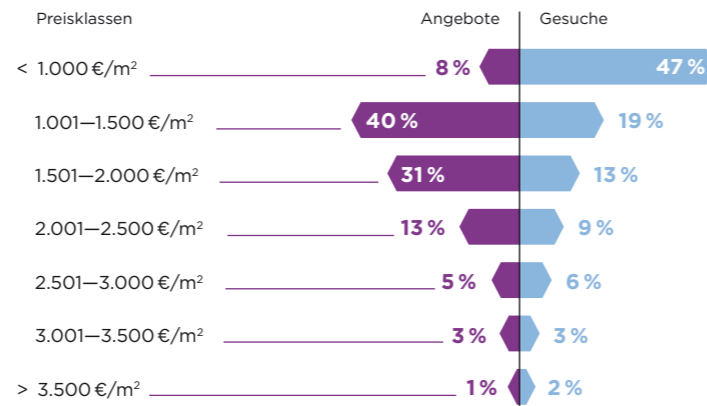
Überdurchschnittlich hoher Anteil von Haushalten mit gehobenem Einkommen.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Ausgeglichener Markt ab 2.500 €/m<sup>2</sup>. Jede vierte Anfrage sucht nach sechs und mehr Zimmern.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Bisher wurden nur wenige Eigentumswohnungsprojekte realisiert. Wenn, dann konnten jedoch überdurchschnittlich hohe Preise erzielt werden, da die meisten Wohnungen mit Wasserblick aufwarteten.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>CITY CARRÉ TEGEL</b> Gorkistraße 26a	PROJECT Immobilien Wohnen AG	60	3.460 €	Neubau
<b>TEGELER INSEL</b> Am Tegeler Hafen 6/8	GBI Wohnungsbau GmbH & Co. KG	49	4.000 €	Neubau
<b>HUMBOLDT-INSEL</b> Gabrielenstraße 13/ Humboldt-Insel 1	Martrade Immobilien GmbH & Co. KG	78	4.500 €	Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Bürgerliche Familien suchen und finden hier die ruhige und grüne Seite Berlins.

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

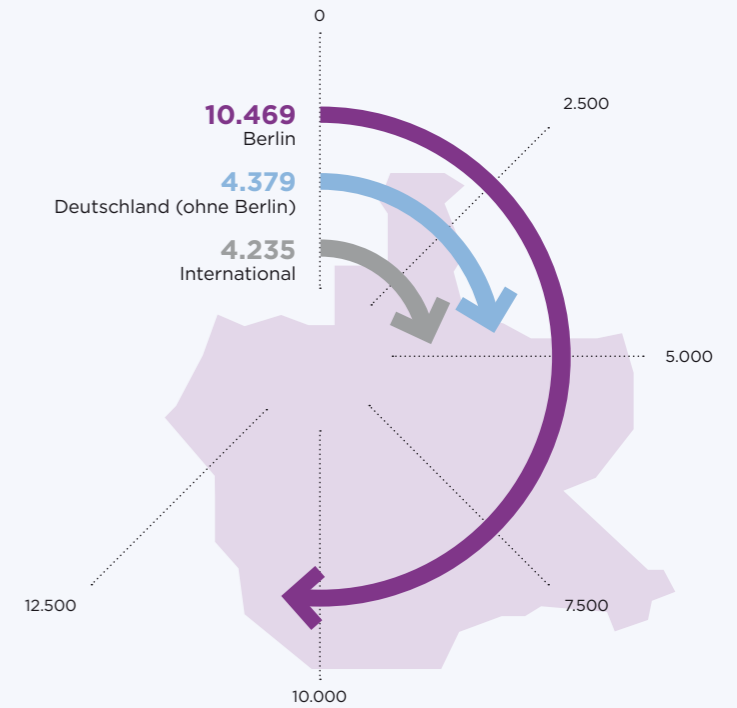
Viele Berliner aus Mitte ziehen nach Reinickendorf. Mittlerweile hat sich der Anteil der internationalen Zuzüge dem Anteil aus den anderen Bundesländern angeglichen.

Zuzüge insgesamt **19.083**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

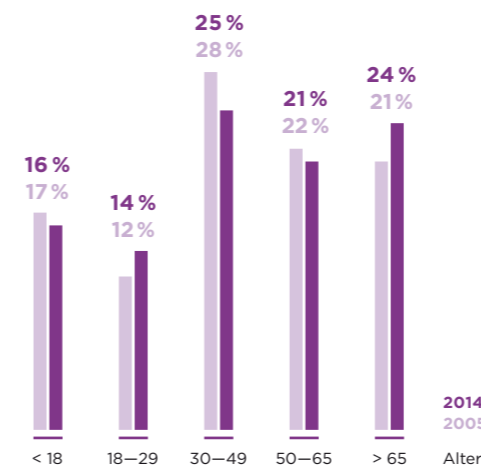
- 3.413** Mitte
- 1.217** Pankow
- 1.100** Charlottenburg-Wilmersdorf

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

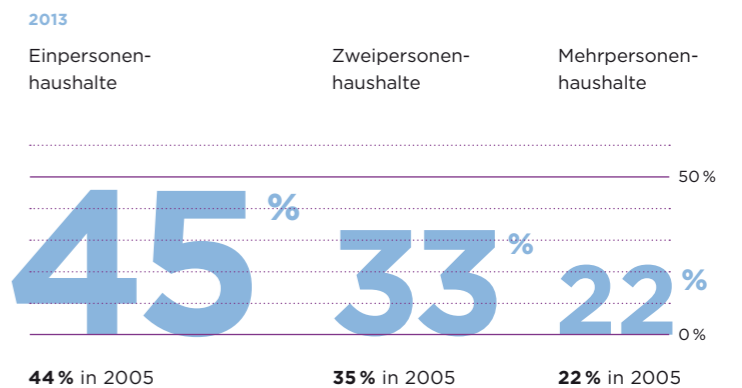
Die Gruppe der über 65-Jährigen wächst am stärksten.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Geringster Anteil an Einpersonenhaushalten unter den Bezirken, Tendenz leicht steigend.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

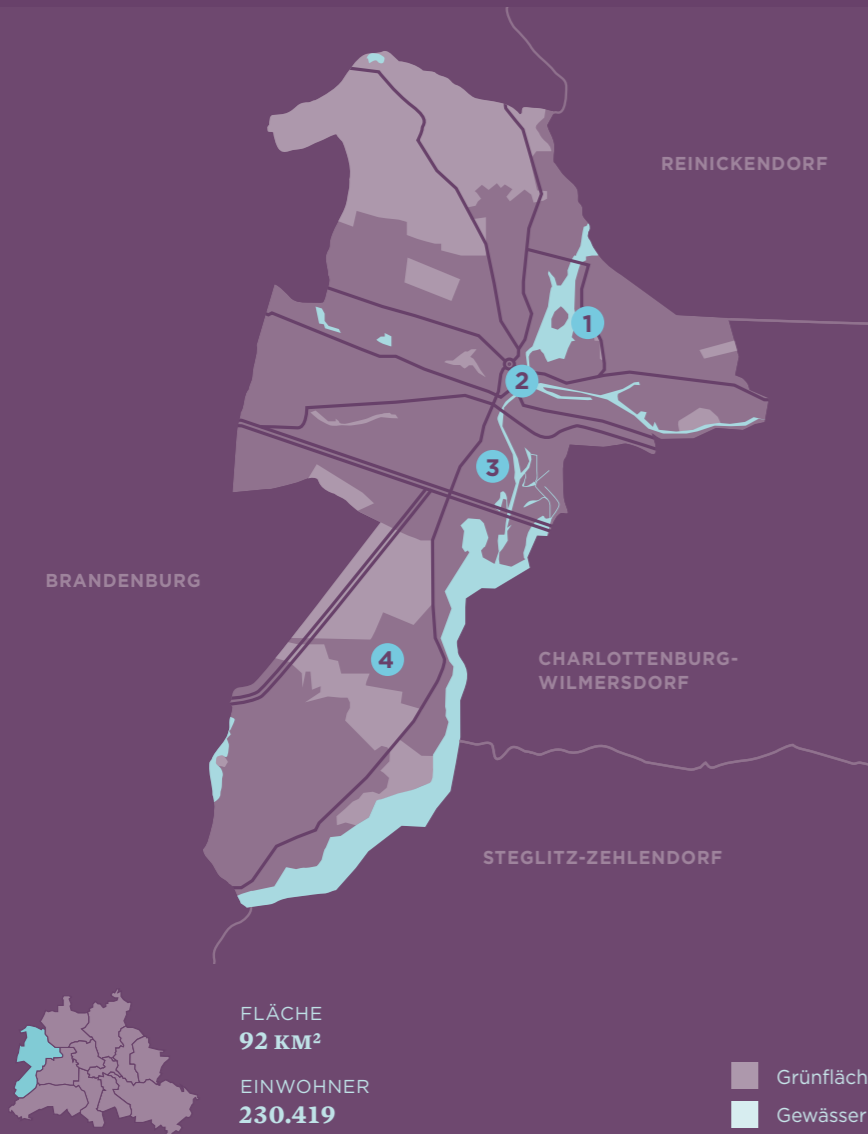
# SPANDAU

## SPANDAU IM DORNRÖSCHENSCHLAF

Berlin-Spandau oder Spandau bei Berlin? Hier scheiden sich die Geister. Eines steht fest: Spandau ist durch viele Wasserflächen von Berlin getrennt. Allerdings wird die (Ab-)Trennung von Berlin von vielen größer wahrgenommen, als sie tatsächlich ist. Und zwar auf beiden Seiten der Havel.

Der Wohnungsmarkt im westlichsten Berliner Bezirk weist lediglich eine moderate Dynamik auf. Der Anstieg der Bevölkerung und der Mietpreise lässt sich zwar auch hier, wie in vielen Randlagen Berlins, beobachten, jedoch bleibt der Bezirk beim ZIEGERT-Nachfrageindikator zurück.

Die attraktiven Wasserlagen, etwa in der Wasserstadt Spandau, ermöglichen erst die Rentabilität für Neubauprojekte. Nichtsdestotrotz bleiben solche Planungen noch so lange unsicher, bis der Flughafen Tegel endgültig geschlossen wird. Der Bezirk würde definitiv davon profitieren.



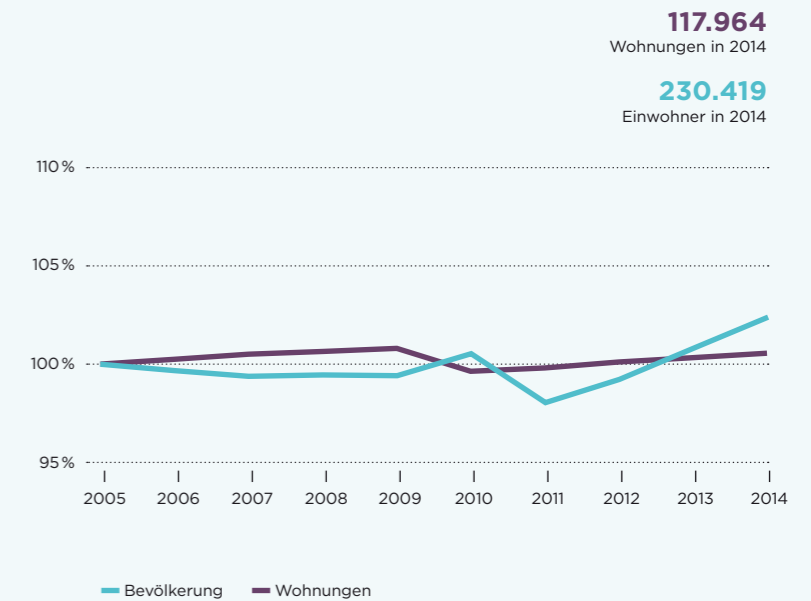
- 1 EISWERDER**  
Diese 14 Hektar große Insel in der Havel mit Blick auf die Zitadelle bietet enormes Entwicklungspotential, das aktuell aber noch durch Fluglärm beeinträchtigt wird.
- 2 ALTSTADT SPANDAU**  
Diese Insel bietet einen für Berlin einzigartigen historischen Stadtkern sowie eine Zitadelle.
- 3 PICHELSDORFER STRASSE**  
Diese schöne Einkaufsstraße und die umgebenden Altbauten bilden einen guten Mikromarkt für Eigentumswohnungen.
- 4 GATOW UND KLADOW**  
Am Wannensee gelegen, sind die südlichen Vororte Kleinode im Grünen. Höchstes Mietniveau im Bezirk.

# MARKT

Der Wohnungsmarkt von Spandau bleibt ein Rätsel. Trotz vieler Wasserlagen gibt es bisher kaum Eigentumswohnungsprojekte.

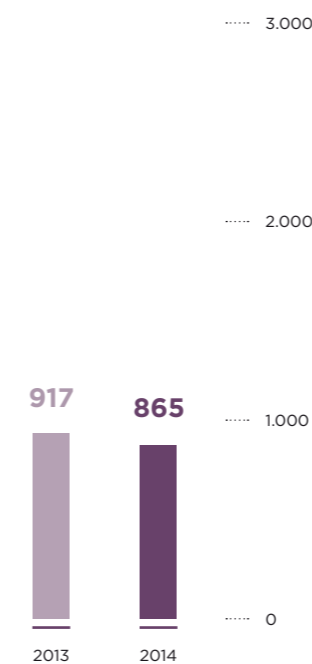
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Spandau hat laut jüngster Wohnungszählung die zweithöchste Leerstandsquote. Jedoch ist die Bevölkerung seitdem gewachsen, der Wohnungsbestand nicht.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

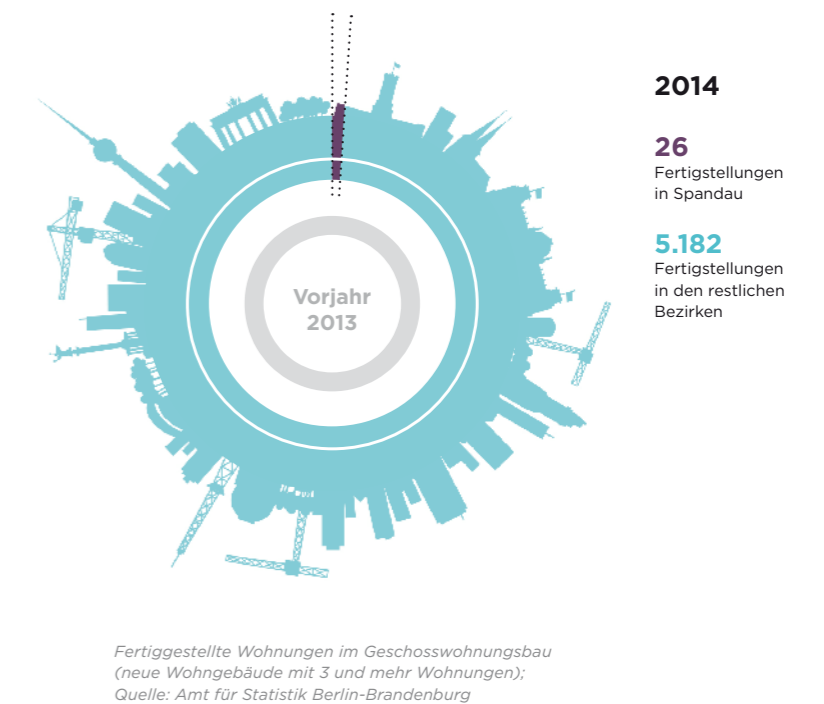
Nach Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg kleinster, aber relativ stabiler Markt für ETW.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Spandau;  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

In Spandau wird bisher nur wenig gebaut. Auch die Zahl der neuen Ein- und Zweifamilienhäuser ist rückläufig.

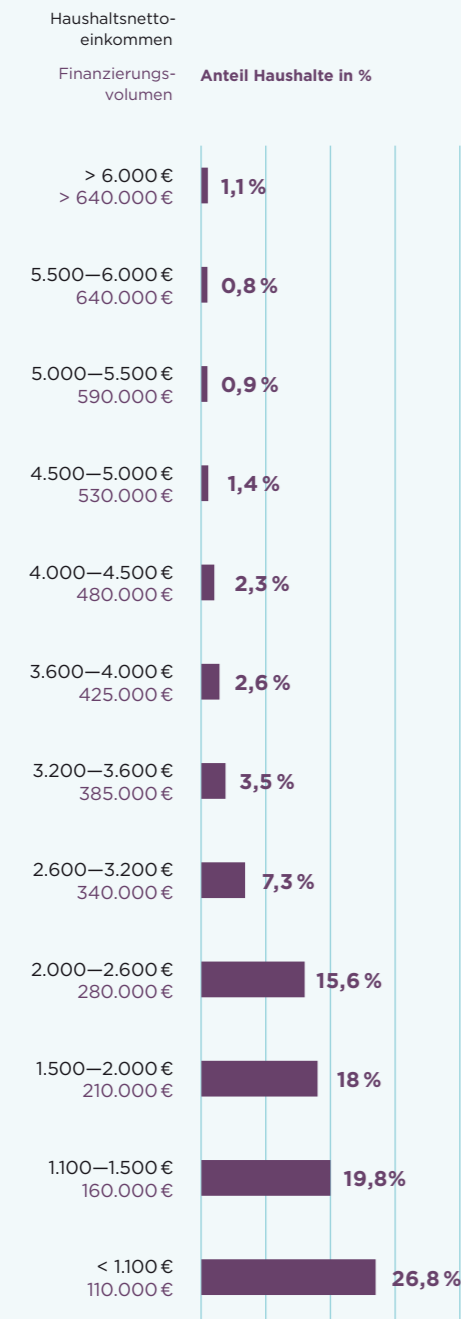


# PREISE

Das Preisniveau stagniert und bleibt unter dem Berliner Durchschnitt. Mit den steigenden Baukosten sind Projektentwicklungen in Spandau eine Herausforderung.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

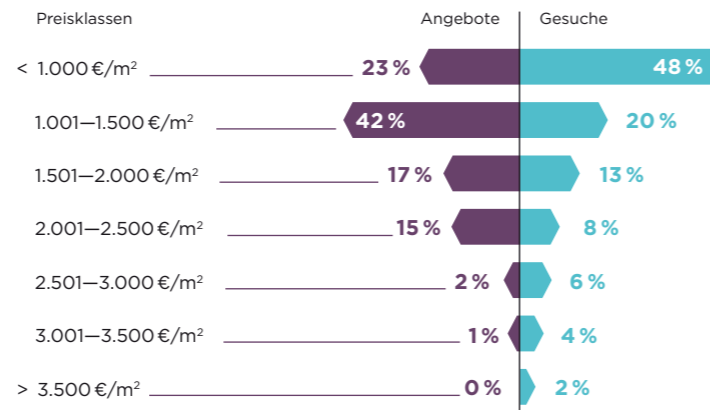
Die Entwicklung des mittleren Haushaltsnettoeinkommens stagniert seit Jahren und liegt mit 1.575 € unter dem Berliner Durchschnitt.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

65% der angebotenen Wohnungen bewegen sich mit bis zu 1.500 €/m<sup>2</sup> auf einem niedrigen Preisniveau.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUMGSPROJEKTE

Bisher nur wenige Eigentumswohnungsprojekte in der Planung. Allerdings werden aktuell eine Reihe von Projekten in der Wasserstadt Spandau geprüft.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>ADORNOSTRASSE</b> Adornostraße	NCC Deutschland GmbH	12		Neubau
<b>FRANKESTRASSE 8</b> Frankestraße 8	NCC Deutschland GmbH	21		Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Es scheint, dass die Spandauer sich sehr wohl in ihrem Bezirk fühlen. Viele ziehen innerhalb des Bezirks um. Der familiäre Mainstream sucht sich hier ein Zuhause und die Verwandten finden eins gleich nebenan.

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

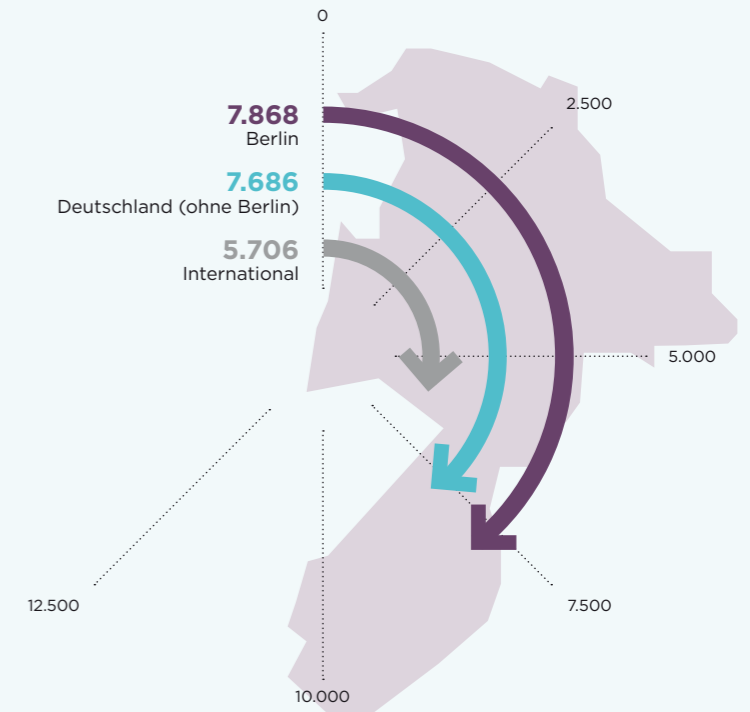
Zwar hat Spandau die höchste Umzugsquote innerhalb des Bezirks in ganz Berlin, dennoch ist auch der Zuzug von außen nicht gerade gering. 2013 sind allein über 21.000 Personen hierhergezogen.

Zuzüge insgesamt  
**21.260**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

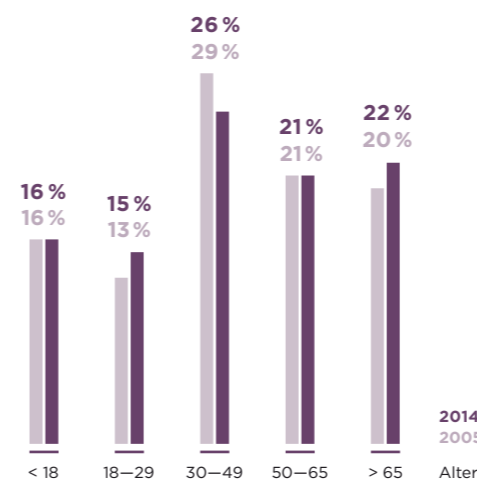
- 1.945** Charlottenburg-Wilmersdorf
- 1.326** Mitte
- 998** Reinickendorf

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

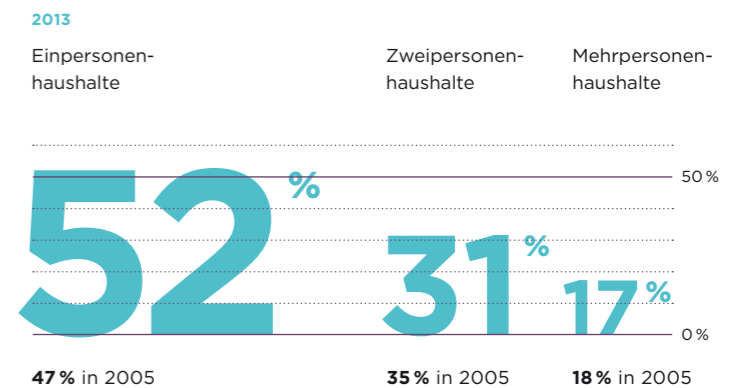
Der Anteil der arbeitstätigen, jungen Altersgruppe schrumpft und der Anteil der älteren wächst.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Drittstärkste Zunahme an Einpersonenhaushalten in ganz Berlin.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

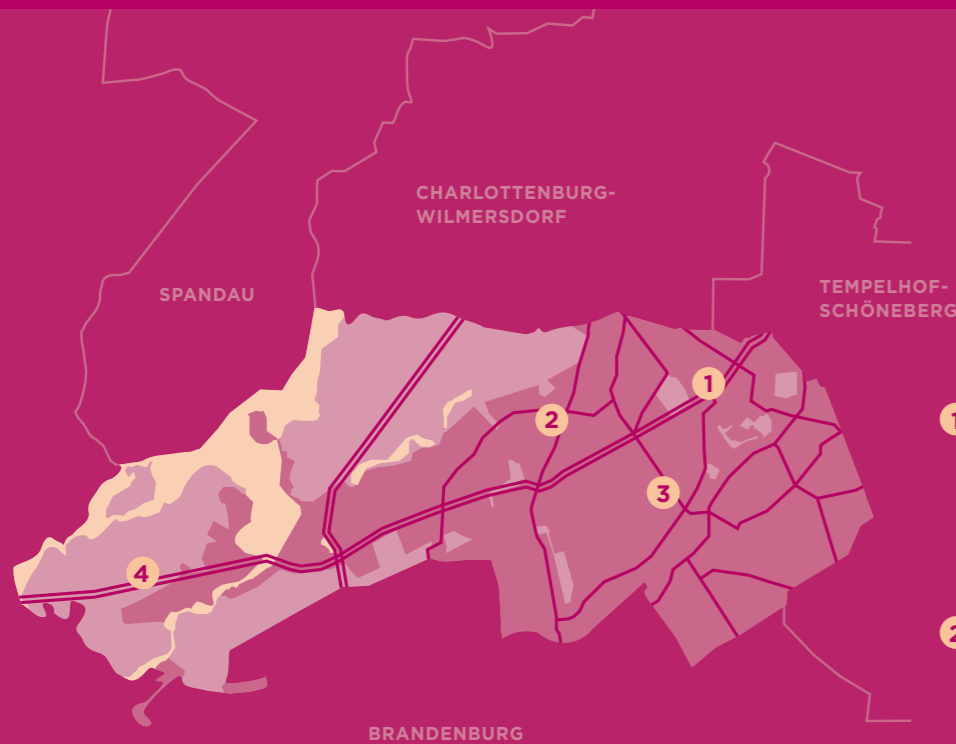
# STEGLITZ-ZEHLENDORF

## BÜRGERLICHKEIT IN GEORDNETEN VERHÄLTNISSEN

Der Bezirk Steglitz-Zehlendorf ist die klassische, bürgerliche Wohnlage Berlins. Der Bezirk reicht im Südwesten bis an Potsdam heran und wird im Westen durch die Havel begrenzt. Die Lebensqualität im Bezirk ist aufgrund der guten Infrastruktur, der hohen Bauqualität und der vielen Wasserflächen sehr hoch.

Steglitz-Zehlendorf ist der einzige Bezirk, in dem das Preisniveau mit der Entfernung zum Zentrum zunimmt. Ist der Norden noch geprägt durch urbane Blockrandbebauung und Betriebsamkeit, lockert sich die Siedlungsstruktur nach Süden hin zu den bekannten Villenvierteln, wie etwa Dahlem, auf.

Viele Westdeutsche zieht es hierher. In Dahlem gibt es eine Reihe erfolgreicher Wohneigentumsprojekte, die bereits im Vertrieb sind oder sich bereits in der Planung befinden. Generell besitzt der Bezirk einen über die Jahre stabilen Markt für Eigentumswohnungen.



**1 SCHLOSSSTRASSE**  
Die Schlossstraße ist mittlerweile eine der erfolgreichsten und beliebtesten Einkaufsstraßen Berlins. Vor allem die umliegenden Wohnquartiere profitieren davon.

**2 OSKAR-HELENE-HEIM**  
Rund um den U-Bahnhof Oskar-Helene-Heim sind mehrere große Wohneigentumsprojekte inklusive eines neuen Zentrums realisiert worden.

**3 LICHTERFELDE WEST**  
Südlich der S1 gelegen, ist das Viertel eine reine Wohngegend mit durchgehender Wohnbebauung und ruhigen, gepflasterten Alleen.

**4 WANNSEE**  
Eines der Luxusvillenviertel in Berlin, das mit seiner Nähe zum Wasser besticht. Ein Kleinod für Wassersportbegeisterte.

FLÄCHE  
**103 KM<sup>2</sup>**  
EINWOHNER  
**299.268**

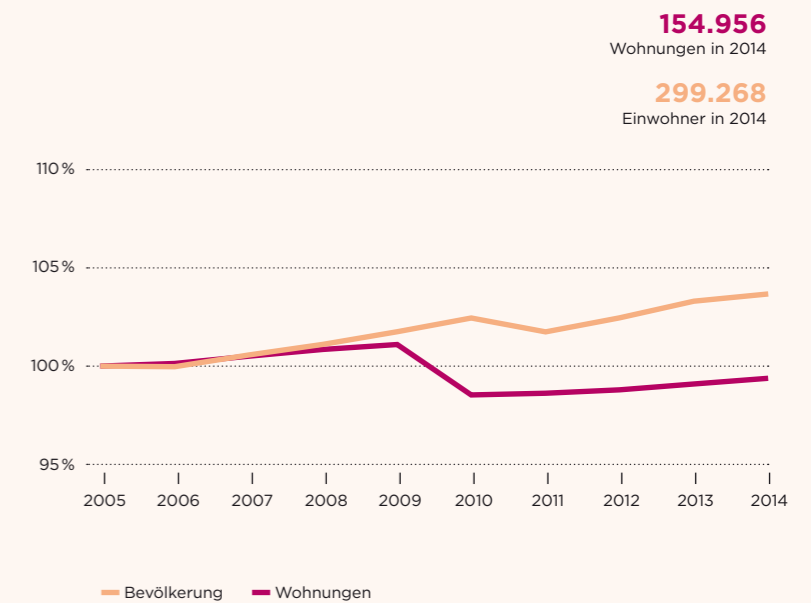
■ Grünflächen  
■ Gewässer

# MARKT

Tradition setzt sich fort: Steglitz-Zehlendorf weist seit Jahren einen stabilen Markt für Eigentumswohnungen auf einem überdurchschnittlichen Preisniveau auf.

## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

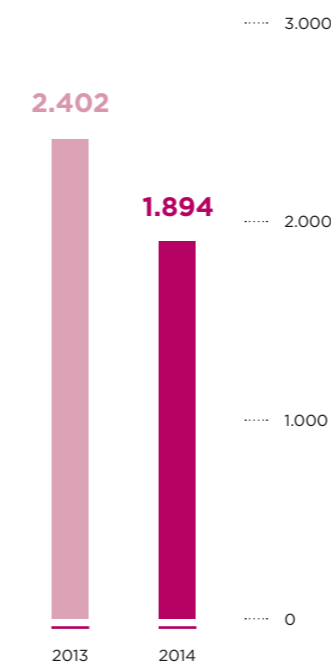
Der Bezirk wächst berlinweit am langsamsten. Auch für die Zukunft wird ein eher verhaltenes Wachstum erwartet.



Indexierte Entwicklung der Bevölkerung gegenüber dem Wohnungsbestand; Index 2005=100; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## VERKAUFTE WOHNUNGEN

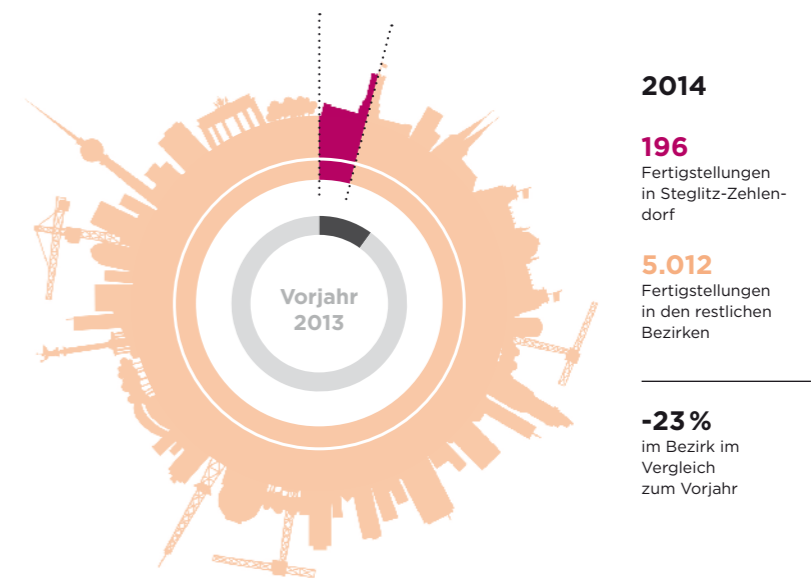
Gegenüber 2013 ist die Zahl der verkauften Wohnungen um rund 20 Prozent zurückgegangen.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Steglitz-Zehlendorf; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Einziges in dem 2014 weniger Wohnungen fertiggestellt wurden als im Vorjahr.



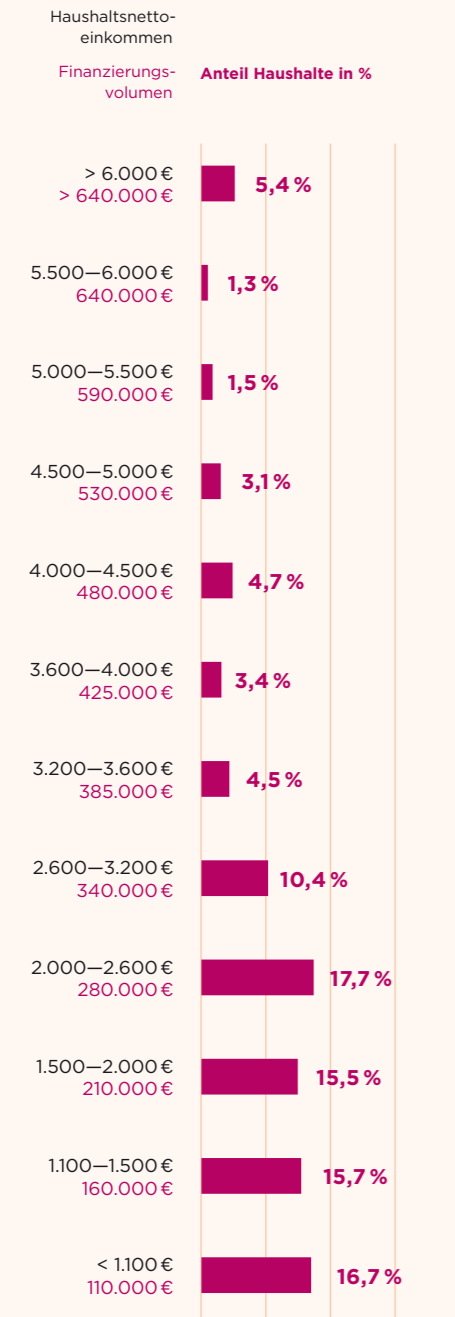
Fertiggestellte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (neue Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen); Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# PREISE

Der Preisanstieg bleibt verhalten, aber konstant. In guten Mikrolagen können gehobene Preise im Luxussegment realisiert werden.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

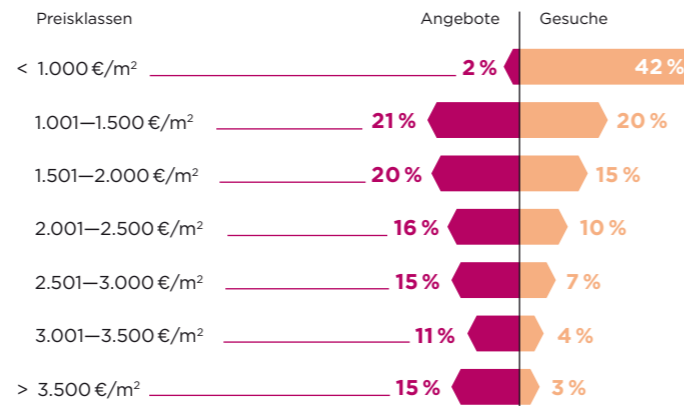
Berlinweit niedrigster Anteil an Geringverdienern und der Bezirk mit der wohlhabendsten Bevölkerung.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Jede fünfte angebotene Wohnung hat mehr als 140m<sup>2</sup>. Weit gefächertes Preisangebot.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Vielfältige Projektlandschaft. In guten Lagen können Projekte im Luxussegment erfolgreich vermarktet werden.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m <sup>2</sup>	Art
<b>BILLY-WILDER-PROMENADE</b> Billy-Wilder-Promenade 17	FP Bauprojekt GmbH	11	4.375 €	Umbau
<b>PAULINUM DAHLEM (NEUBAU)</b> Reichensteiner Weg	D & H Projektmanagement GmbH	32	5.000 €	Neubau
<b>FÜNF MORGEN DAHLEM URBAN VILLAGE</b> Clayallee/Argentinische Allee	STOFANEL Investment AG	120	5.310 €	Neubau
<b>NICOLA161/61 A</b> Nicolaistraße 61/61a	Ascania I S.à.r.l.	10	3.052 €	Aufteilung
<b>ALSEN24</b> Alsenstraße 24	Ascania I S.à.r.l.	6	2.936 €	Aufteilung

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Vor allem das alteingesessene Bildungsbürgertum sucht hier Wohnungen.

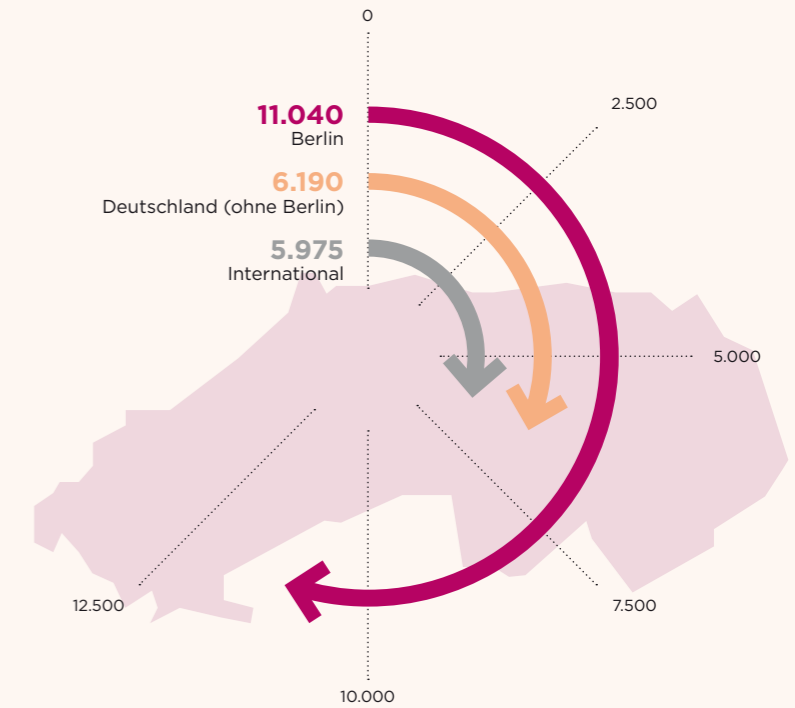
## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

Viele Berliner, die in den Bezirk ziehen, wohnten vorher in Tempelhof-Schöneberg. Jeder vierte Neubewohner kommt aus dem Ausland.

Zuzüge insgesamt **23.205**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

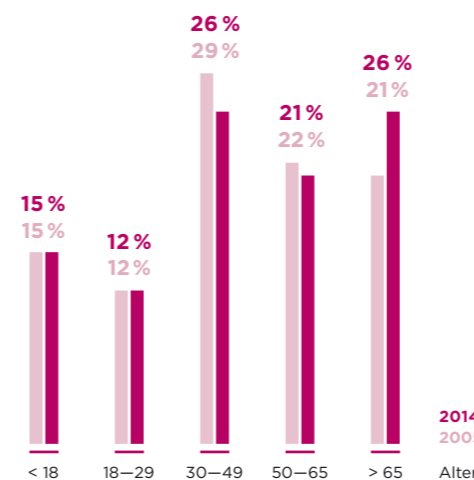
- 2.988** Tempelhof-Schöneberg
- 2.555** Charlottenburg-Wilmersdorf
- 1.269** Mitte



Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ALTERSSTRUKTUR

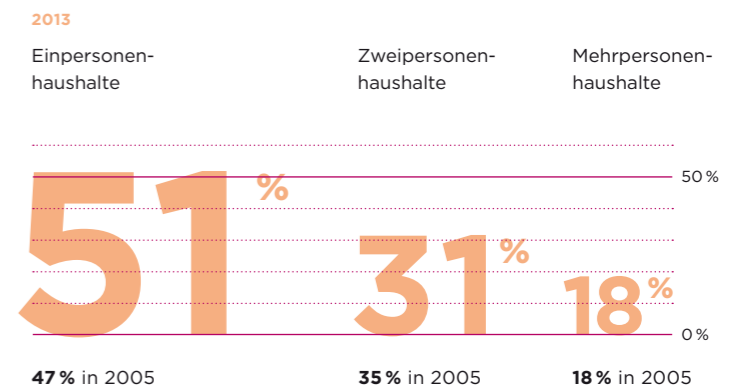
Berlinweit stärkster Anstieg bei den über 65-Jährigen.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Mittlerweile wohnt jeder Zweite allein. Der Anteil der Mehrfamilienhaushalte bleibt stabil.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

## CITY UND KLEINSTADT IN EINEM BEZIRK

Ein Bezirk mit zwei Gesichtern. Auf der einen Seite das urbane und geschäftige Schöneberg. Eine Mischung aus Kreuzberg und Charlottenburg, mit tollen Restaurants, Wohnlagen und allem anderen, was man zum guten Leben in der Stadt braucht. Das wissen viele Schöneberger schon seit Langem und viele wohnen bereits in Wohneigentum. Der Markt für Eigentumswohnungen ist hier in den vergangenen Jahren durchgehend stabil geblieben. Die dichte Bebauung in Schöneberg lässt nur noch an wenigen Standorten Neubauprojekte zu, aber diese sind dann sehr begehrt und können zu hohen Preisen vermarktet werden. Anders in Tempelhof, das sich gen Süden bis zum Stadtrand erstreckt. Im Norden noch dichter bebaut, lockert sich die Bebauung im Süden des Stadtteils auf. Hier stehen Wohneigentumsprojekte in Konkurrenz zu Ein- und Zweifamilienhäusern, was das Preisniveau für Eigentumswohnungen in Lichtenrade und Marienfelde deckelt.



FLÄCHE  
**53 KM<sup>2</sup>**  
EINWOHNER  
**335.767**

■ Grünflächen  
■ Gewässer

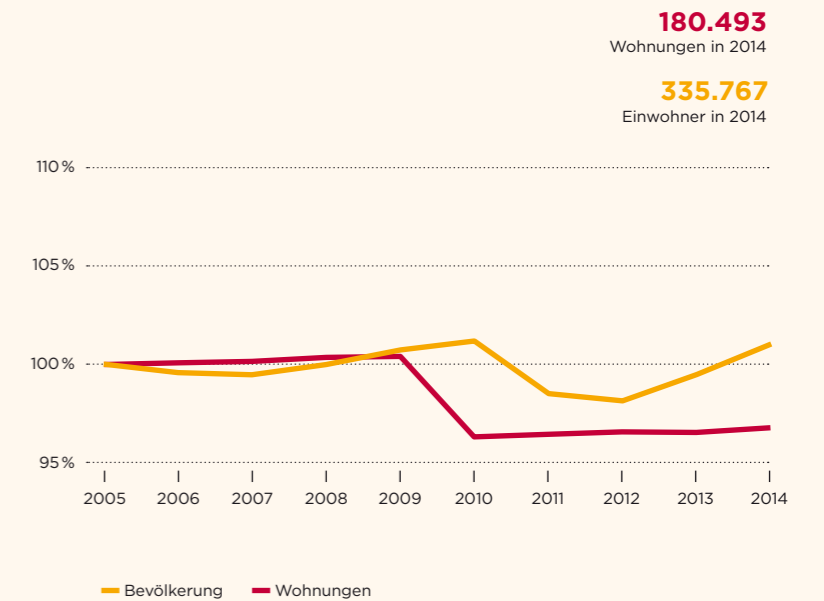
- 1 WINTERFELDTKIEZ**  
Bekannt durch seinen schönen Wochenmarkt wird die Gegend um den Winterfeldtplatz stark von Touristen frequentiert, jedoch scheinen die Besucherströme, anders als in anderen Vierteln, nicht zuzunehmen.
- 2 GLEISDREIECK WEST**  
Am Rand der ehemaligen Bahnbrachen wurde in den vergangenen Jahren eine Reihe von Wohnprojekten realisiert. Die Lage profitiert von der Nähe zum Potsdamer Platz und wird sich weiter gut entwickeln.
- 3 ROTE INSEL**  
Durch die rasante Entwicklung der Gastronomie und des Einzelhandels entsteht ein starker Entwicklungsdruck.
- 4 SCHÖNEBERGER SÜDGELÄNDE**  
Versteckt gelegen südlich der Autobahn bietet das Wohn- und Gewerbequartier gute Möglichkeiten für Wohneigentumsprojekte.
- 5 ALT-TEMPELHOF**  
Die zentrale Einkaufsmeile in Tempelhof lässt mit der Entwicklung noch auf sich warten. Durch die gute Anbindung ist das Viertel ein gefragtes Ausweichquartier südlich des Rings.

# MARKT

Die starke Nachfrage in Schöneberg sichert die Marktdynamik. Tempelhof bleibt außen vor. Hier werden kaum Projekte realisiert und nur wenig nachgefragt.

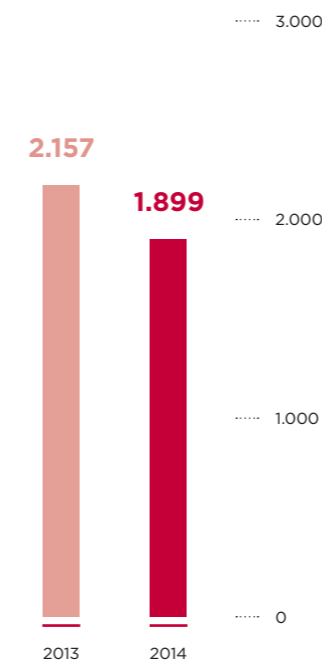
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Im Zentrum des Bezirks fehlen Flächen für Neubau, um dem stetigen Bevölkerungsanstieg zu begegnen.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

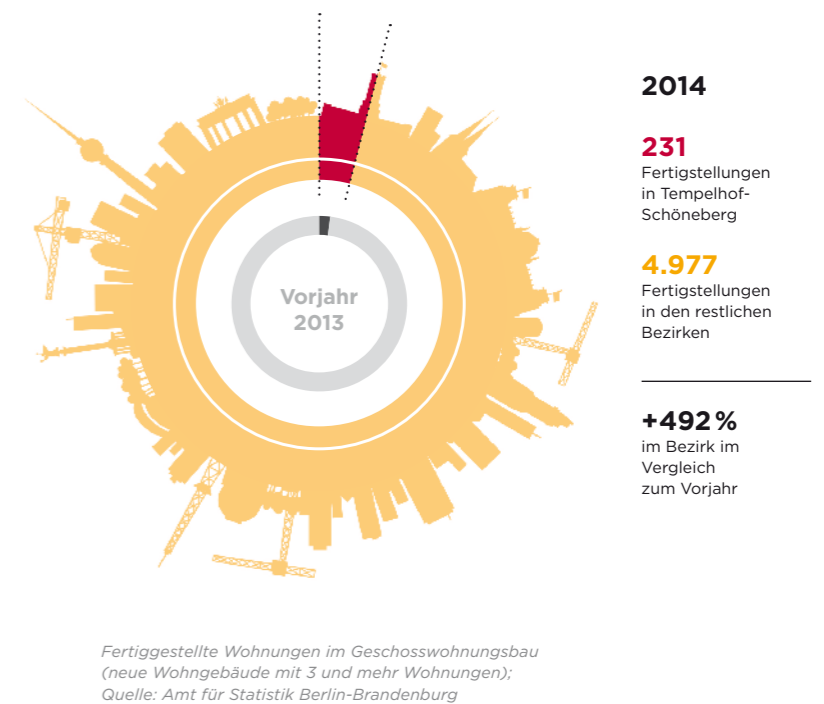
Leichter Rückgang bei den Verkäufen, wie im Berliner Durchschnitt.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg;  
Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Endlich wieder Neubau im Bezirk. Sonst eher bekannt für Aufteilungen, konnte eine Reihe von Neubauprojekten in den Vertrieb gehen.



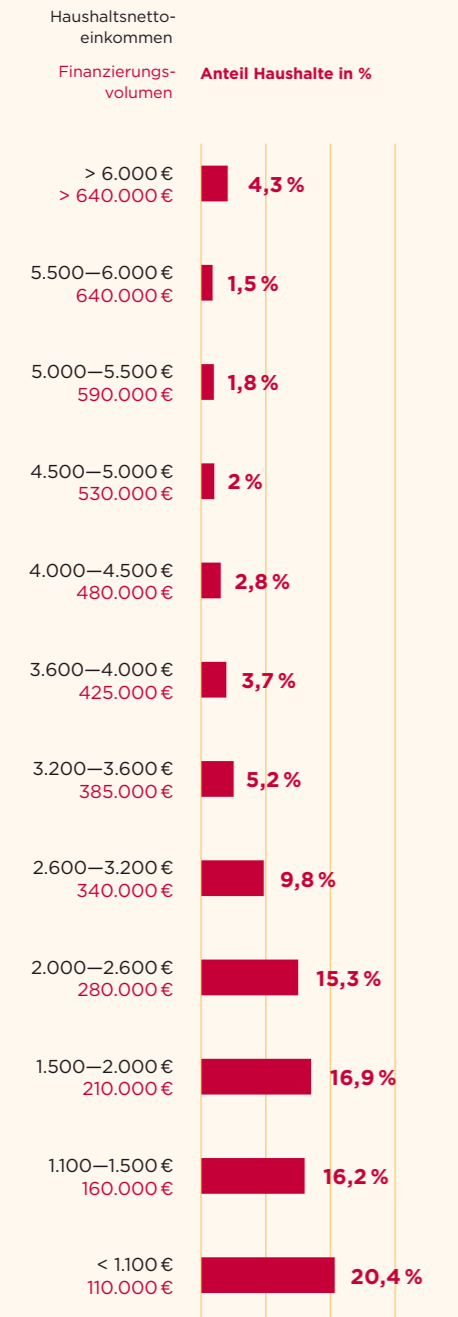


# PREISE

Im Bezirk herrscht ein Nord-Süd-Preisgefälle. Projekte im Norden um den Wittenbergplatz stehen in Konkurrenz zur City West. Im Süden dominieren Einfamilienhäuser die Preislandschaft.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

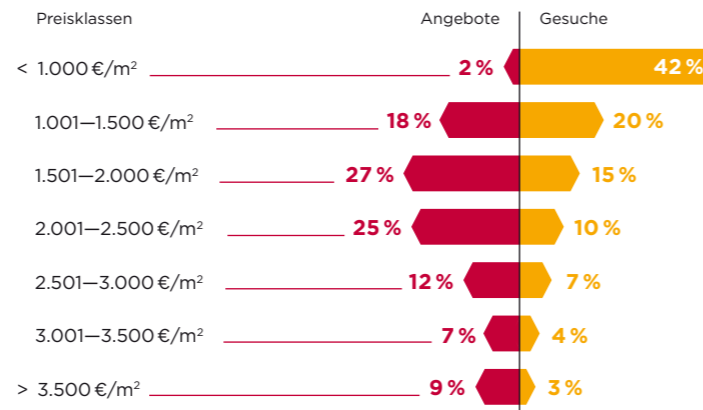
2013 hatte der Bezirk das zweithöchste durchschnittliche Haushaltsnettoeinkommen in ganz Berlin.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Die Nachfrage liegt über dem Berliner Durchschnitt.



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUNGSPROJEKTE

Trotz hoher Nachfrage aktuell relativ wenige Wohneigentumsprojekte im Vertrieb oder in der Planung.

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m²	Art
<b>AM LOKDEPOT</b> Am Lokdepot 14 A–E	HD Projektentwicklungs GmbH	39	4.466 €	Neubau
<b>QUEENS GARDEN</b> Welserstraße 21	PRIMUS Immobilien AG	11	5.800 €	Neubau
<b>NEUE FREIHEIT</b> Columbiadamm 39–43	Projektgesellschaft Columbiadamm 37–43 mbH	65	3.834 €	Neubau
<b>AKAZIENSTR. 15/ VORBERGSTR. 9 B</b> Akazienstraße 15/ Vorbergstraße 9 b	ICB GmbH	23	3.350 €	Aufteilung
<b>LICHTENRADER DÄCHER</b> Simpsonweg	KaGa Parkgärten Lichtenrade GmbH & Co. KG	33	2.500 €	DG Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

# KUNDEN

Hohe Nachfrage von Akademikern in Schöneberg. In Tempelhof suchen vor allem Berliner Familien.

## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

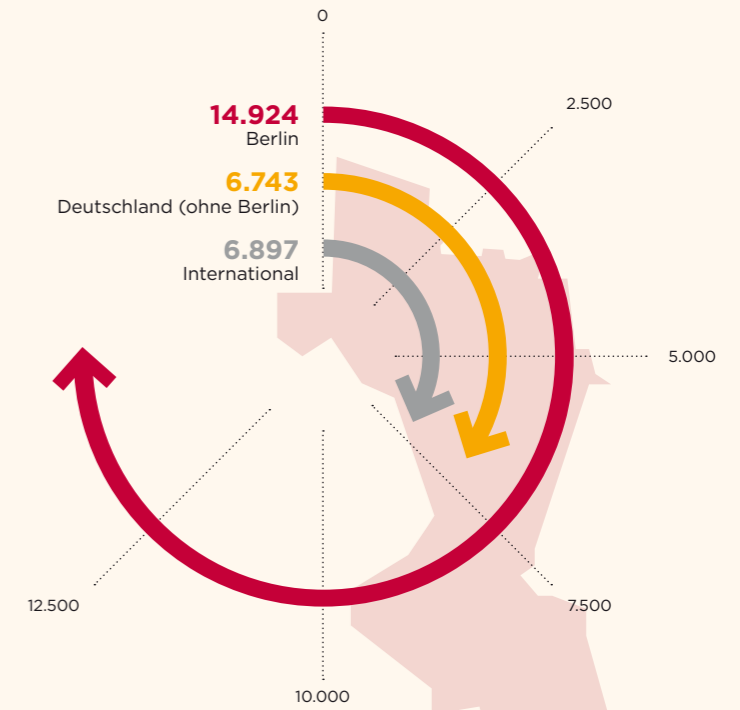
Jeder vierte Neubewohner kommt nicht aus Deutschland. Der Anteil der Berliner geht stetig zurück.

Zuzüge insgesamt  
**28.564**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

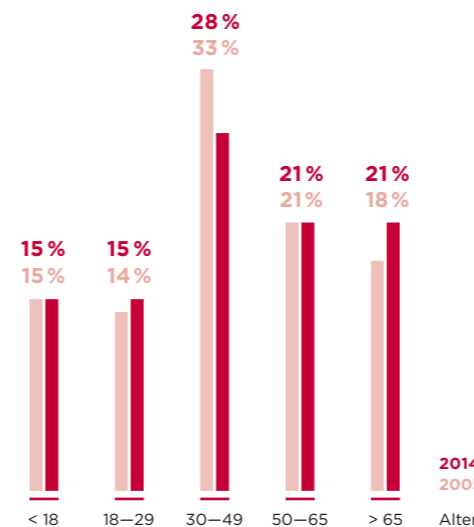
- 2.662** Neukölln
- 2.576** Steglitz-Zehlendorf
- 2.406** Charlottenburg-Wilmersdorf

Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



## ALTERSSTRUKTUR

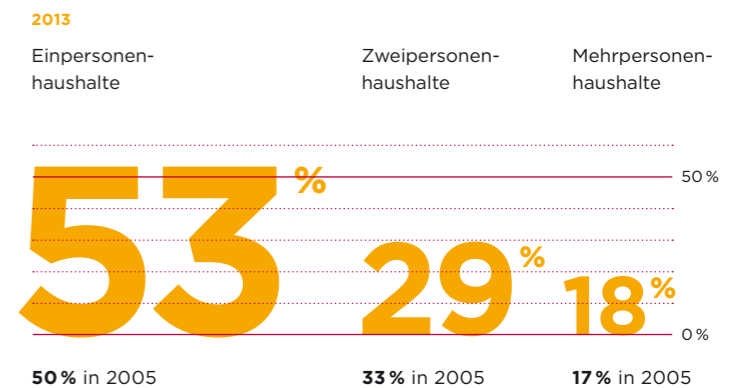
In den vergangenen Jahren hat sich die Altersstruktur nur wenig verändert.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Starker Rückgang der Zweipersonenhaushalte, im Gegenzug nehmen die Einpersonenhaushalte zu.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

# TREPTOW-KÖPENICK

## HEIMLICHER STAR AM BERLINER MARKT MIT DAUERLÄUFERQUALITÄTEN

Die Überraschung am Berliner Wohnungsmarkt ist Treptow-Köpenick. Der Bezirk erstreckt sich vom Treptower Park flussaufwärts die Spree entlang nach Südosten. In den vergangenen Jahren konnten einige Projekte auf stillgelegten und nun umgewandelten Industrieflächen realisiert werden. Viele sind noch in der Planung und können mit Wasserblick und Bootsliegeplätzen aufwarten. Auch abseits der Spree hat der Bezirk viel zu bieten. Alt-Treptow im Norden entwickelt sich durch seine Nachbarschaft zu Neukölln und Kreuzberg zu einer immer beliebteren Wohnlage für urbane Trendsetter und junge Familien. Der Gewerbe- und Wissenschaftspark Adlershof im Süden wächst und gedeiht. Hier entsteht ein neues Wohnquartier mit über 1.000 geplanten Wohneinheiten. Zwar hat die verzögerte Eröffnung des Flughafens die Entwicklung im südlichen Teil des Bezirks noch gehemmt, dennoch wird es hier einen zusätzlichen Schub geben, sobald der BER eröffnet. Eigentumswohnungen, die nicht am Wasser liegen, stehen in Konkurrenz zu Einfamilienhäusern.



FLÄCHE  
**168 KM<sup>2</sup>**

EINWOHNER  
**249.440**

■ Grünflächen  
■ Gewässer

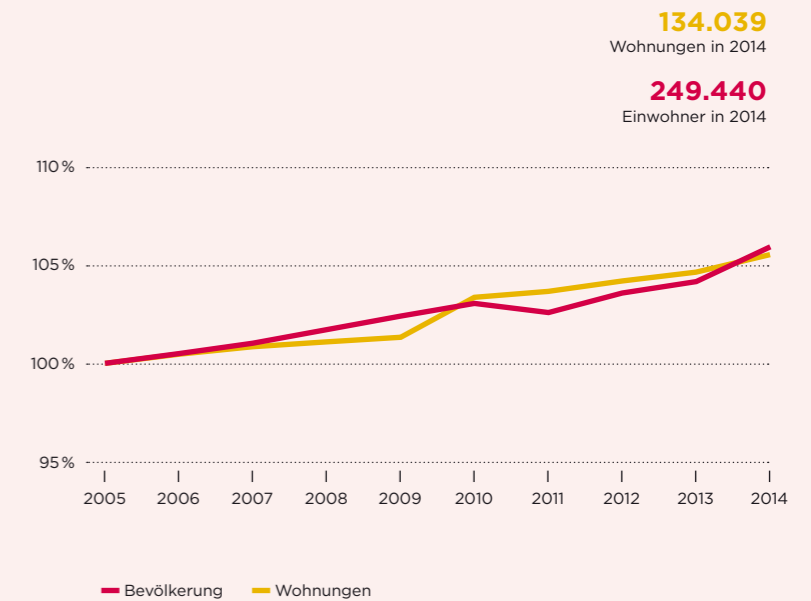
- 1 ALT-TREPTOW**  
Die Nähe zu Neukölln und Kreuzberg sowie der Treptower Park machen das Quartier attraktiv. Aktuell werden die ersten Neubauprojekte entwickelt.
- 2 ALTSTADT KÖPENICK**  
Die mittelalterliche Bebauung, die pittoresken Altbauensembles und die Nähe zum Wasser sind einzigartig in Berlin und bei vielen beliebt.
- 3 ADLERSHOF**  
Insgesamt sind 1.200 Wohneinheiten auf dem Gelände des Wissenschafts- und Gewerbe-parks geplant. Erste Projekte sind bereits fertiggestellt.
- 4 ALTGLIENICKE**  
Hier dominiert der Markt für Einfamilienhäuser. Die Eröffnung des BER birgt noch viel Entwicklungspotential.
- 5 GRÖNUAU**  
Entlang der Dahme erstreckt sich dieser Ortsteil mit einer ausgeprägten Wassersportkultur. Durch die Nähe zum Wasser bietet die Gegend gute Möglichkeiten für Wohneigentumsprojekte.

# MARKT

Der Markt ist im vergangenen Jahr kaum gewachsen, aber die starke Nachfrage und die vielen projektierten Eigentumswohnungen lassen einen Anstieg des Marktvolumens in den kommenden Jahren erwarten.

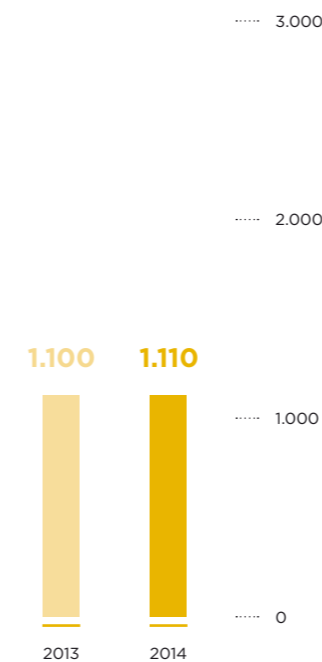
## BEVÖLKERUNG VS. WOHNUNGEN

Wie in anderen Lagen Berlins wächst die Bevölkerung stärker als das Angebot. Laut jüngsten Analysen gibt es in keinem anderen Berliner Bezirk einen so geringen Leerstand.



## VERKAUFTE WOHNUNGEN

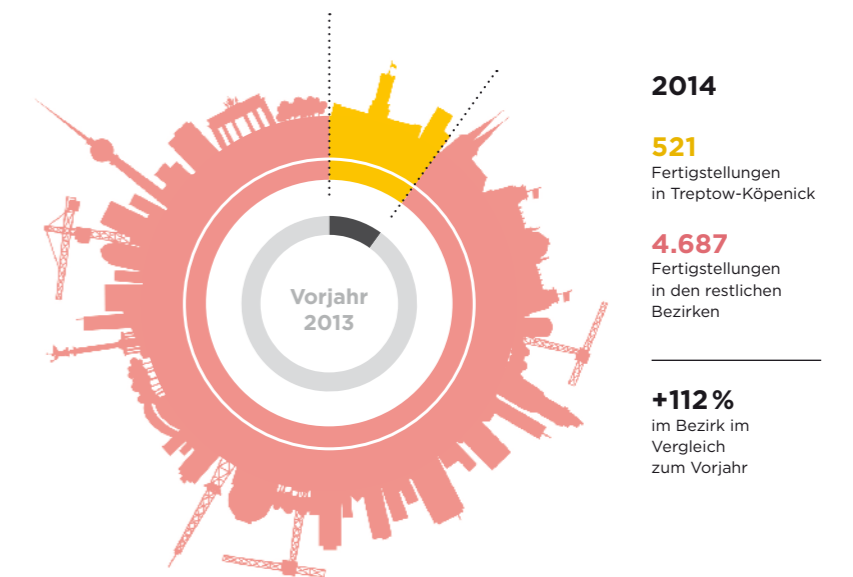
Der Bezirk konnte als einziger trotz Erhöhung der Grunderwerbssteuer das Verkaufsniveau zum Vorjahr halten.



Anzahl der verkauften Wohnungen im Bezirk Treptow-Köpenick; Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin

## BAUFERTIGSTELLUNGEN

Seit Beginn der 2010er Jahre nimmt der Wohnungsbau wieder an Fahrt auf; Rang vier unter den Berliner Bezirken.



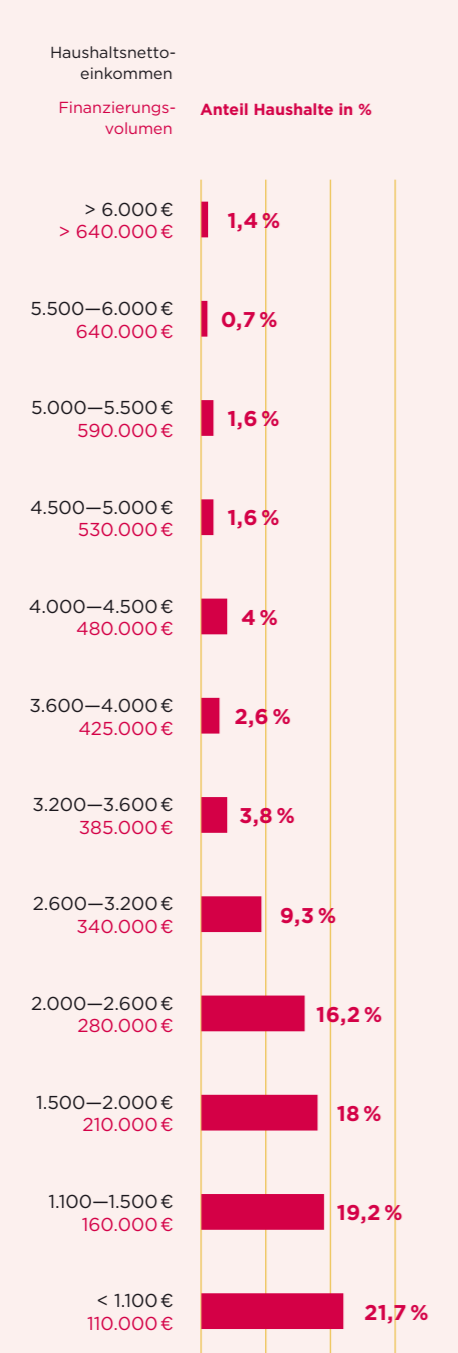
Fertiggestellte Wohnungen im Geschosswohnungsbau (neue Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen); Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Preise sind wegen der vielen Neubauprojekte bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau.

Abseits vom Zentrum gibt es hier viele passende Wohnquartiere für Best Ager und Familien.

## FINANZIERUNGSPOTENTIAL NACH EINKOMMEN

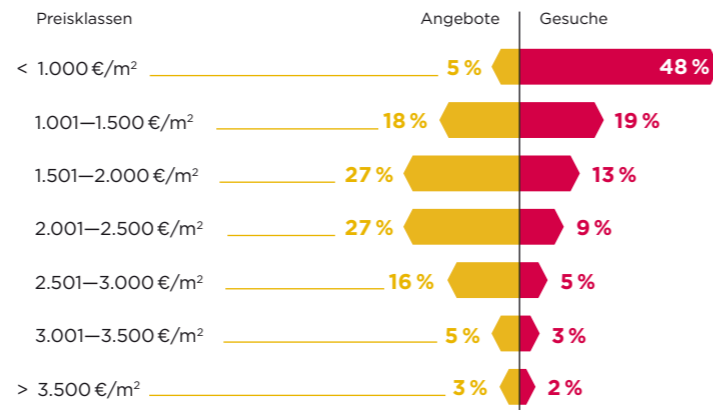
Positive Dynamik in den oberen Einkommensklassen.



Anteil der Bevölkerung nach Einkommensklassen des Mikrozensus; das Finanzierungspotential ergibt sich aus einem Kredit mit einer Laufzeit von 30 Jahren, 4,5% Annuität (2,3% Zinsen und 2,2% Tilgung) und einer maximalen Belastung des Haushalts von 40%; Quelle: ZIEGERT Research, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ANGEBOT UND NACHFRAGE ETW 2014

Höchste Anzahl an Gesuchen – berlinweit. Das Preisniveau von mehr als 50% der angebotenen Wohnungen liegt zwischen 1.500–2.500 €/m².



Angebote und Gesuche des Internetportals ImmobilienScout24; Quelle: ImmobilienScout24 MarktNavigator Profi

## AUSGEWÄHLTE EIGENTUMSWOHNUMPROJEKTE

Viele, vor allem große Neubauprojekte in der Planung oder bereits im Vertrieb. Kaum eines unter 3.000 €/m².

Projekt	Projektentwickler	Anz. ETW	Ø-Preis je m²	Art
<b>LIVING SPREE</b> An der Wuhlheide 204–206	BEWOCON Berliner Wohnbau Consult GmbH	42	3.500 €	Neubau
<b>FIRST HOME</b> Abram-Joffe-Straße 4	First Home Wohnbau GmbH	24	2.900 €	Neubau
<b>MARINA QUARTIER83</b> Grünauer Straße 83 A, B, C, D	BPT Invest GmbH	44	3.340 €	Neubau
<b>MEIN WENDEN-SCHLOSS</b> Wendenschlossstraße 334	Wendenschlossstraße 50 334 GmbH & Co. KG		3.076 €	Neubau
<b>GRÜNAUER58–64</b> Grünauer Straße 58–64	Projektgesellschaft Grünauer Straße mbH	86	2.750 €	Neubau

Quelle: ZIEGERT Research

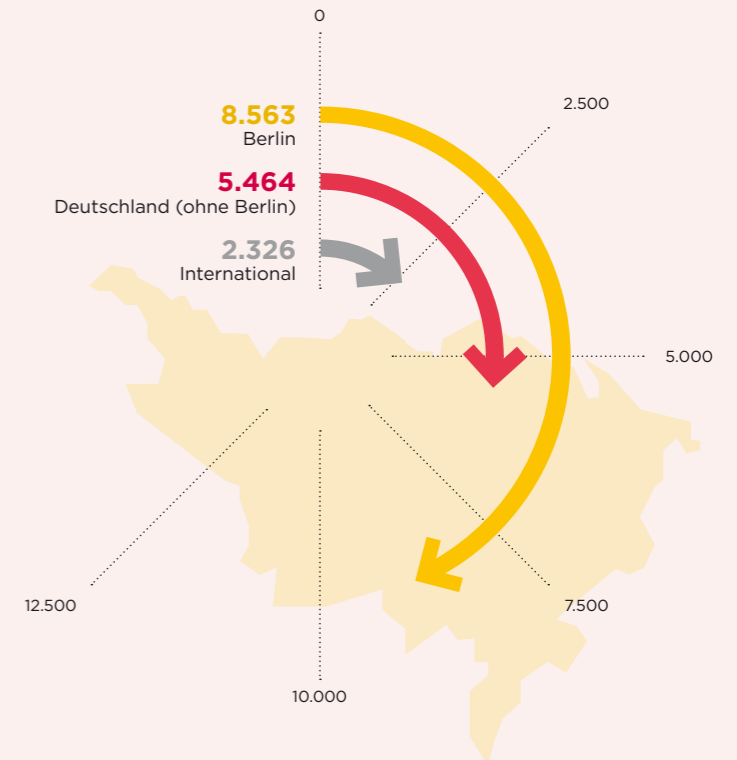
## HERKUNFT DER ZUWANDERUNG

Die Struktur der Zuwanderung ist stabil. Der internationale Zuzug bleibt gering. Viele Neuköllner kommen neu in den Bezirk.

Zuzüge insgesamt  
**16.353**

Herkunft der Zuwanderer nach den Top-3-Binnenbezirken

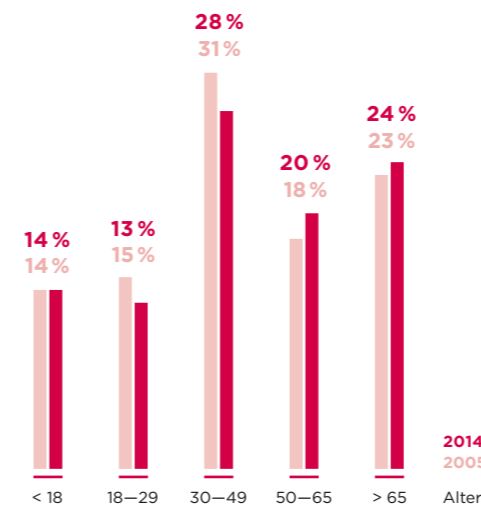
- 1.599** Neukölln
- 1.258** Lichtenberg
- 1.226** Friedrichshain-Kreuzberg



Zuwanderung nach Herkunft 2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## ALTERSSTRUKTUR

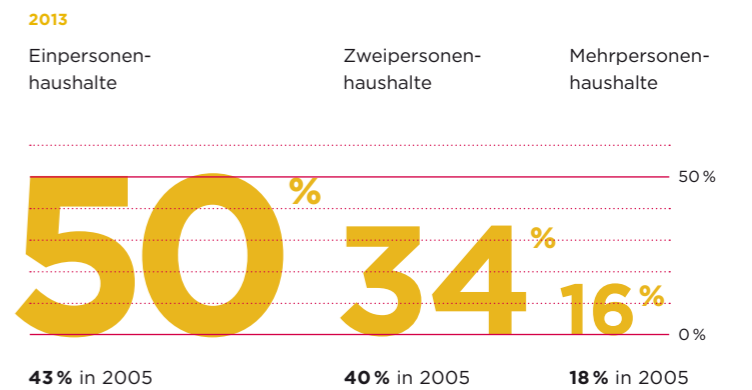
Jeder Vierte ist jünger als 30. Allerdings sind die älteren Altersgruppen stärker gewachsen.



Vergleich Altersstruktur 2005/2014; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Größte Zunahme von Einpersonenhaushalten unter den Berliner Bezirken.



Vergleich der Haushaltsgrößen 2005/2013; Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



Die ZIEGERT - Bank- und Immobilienconsulting GmbH ist der führende Vertrieb von Eigentumswohnungen in Berlin. 2014 hat ZIEGERT 810 Wohnungen verkauft und dabei einen Umsatz von 230 Mio. € erzielt. Die Unternehmenstätigkeit erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette der Wohnungsvermarktung – von der Grundstücksakquisition für den Bauträger über die Planung von Bauvorhaben bis zur Finanzierungsvermittlung für den privaten Käufer. Die ZIEGERT - Bank- und Finanzierungsconsulting GmbH hat 2014 Immobilienfinanzierungen mit einem Volumen von 140 Mio. € an private Wohnungskäufer und Bauträger vermittelt und ist damit der größte bankenunabhängige Finanzierungsvermittler in Berlin. Der Name ZIEGERT steht für Immobiliendienstleistungen auf höchstem Niveau sowie den Ansatz, Wohnungen als Lebensräume und Wohnhäuser als Bestandteile von Stadtquartieren zu betrachten. Heute verkauft das 1985 gegründete Unternehmen Berliner Wohnungen an Berliner und an Interessenten aus allen Teilen der Welt.



ZIEGERT CAPITAL AG

Die Ziegert Capital AG ist seit 2014 am Markt und auf die Vermittlung von Eigenkapitalersatz an Projektentwicklungsgesellschaften spezialisiert. Kapitalgeber sind im Wesentlichen Family Offices beziehungsweise vermögende Unternehmerfamilien. Im ersten Geschäftsjahr hat Ziegert Capital fünf Mezzanine-Tranchen für Projektentwicklungen platziert und sich zudem Alleinaufträge für die Vermittlung von Globalobjekten (Neubau/Wohnen) mit einem Volumen von über 110 Mio. € gesichert. „Wir schaffen Win-win-Situationen für Bauträger und Investoren“, beschreibt CEO Tarek Abdelmotaal das Geschäftskonzept von Ziegert Capital. „Projektentwickler brauchen Kapital und Kapitalgeber suchen nach Renditechancen im zweistelligen Bereich. Die Ziegert Capital übernimmt eine Selektion der jeweiligen Projekte und schafft eine für alle Beteiligten gewinnbringende Konstellation.“



— Neu: Die ZIEGERT-APP —  
**WILLKOMMEN  
 IN IHREM NEUEN  
 ZUHAUSE**  
 Alle Projekte auf einen Blick

www.ziegert-immobilien.de



## IMPRESSUM

### HERAUSGEBER

ZIEGERT - Bank- und Immobilienconsulting GmbH  
 Schlüterstraße 54  
 10629 Berlin  
 Telefon +49 (0)30 880 353 0  
 Telefax +49 (0)30 880 353 33  
 www.ziegert-immobilien.de  
 info@ziegert-immobilien.de

### GESAMTVERANTWORTUNG

Nikolaus Ziegert  
 Dorothea Metasch

### RESEARCH

Helen Lindner  
 Manuel Varga  
 Christian Döring

### REDAKTIONSLEITUNG

Anke Luttert  
 Dr. André Schlüter

### DATEN

ImmobilienScout24  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin  
 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin

### GELEITWORT

Prof. Dr. Michael Voigtländer,  
 Institut der deutschen Wirtschaft Köln

### GESTALTUNG

minigram  
 Studio für Markendesign GmbH  
 www.minigram.de

### BILDNACHWEISE

Fotografien  
 Christian Rudat, mit Ausnahme  
 Seite 21 – Chris Noltekuhlmann  
 Seite 27 – Ullstein Bild, Hilde  
 Illustrationen  
 Susann Greuel/minigram

Stand: September 2015

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in diesem Marktbericht verwendeten Informationen basieren auf externen Daten sowie auf ZIEGERT-internen Daten. Für die Richtigkeit der verwendeten Daten übernehmen wir keine Gewährleistung. Die weitere Verwendung, Vervielfältigung oder Veröffentlichung der im Marktbericht verwendeten Informationen bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung der ZIEGERT - Bank- und Immobilienconsulting GmbH.

Der vorliegende Bericht ist als Download abrufbar unter der Internetadresse [www.ziegert-immobilien.de](http://www.ziegert-immobilien.de)

Mitglied im



---

**» Nach fünf Jahren Boom  
sind auch die Berliner deutlich  
optimistischer geworden.«**

Nikolaus Ziegert, Geschäftsführer ZIEGERT -  
Bank- und Immobilienconsulting GmbH

---

**» Berlin wird weiter wachsen.  
Bis 2030 steigt die Wohnflächen-  
nachfrage um weitere 15 %.«**

Prof. Michael Voigtländer,  
Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW)

---

**» Berlin bietet vielfältige Chancen  
und Herausforderungen für alle  
Marktteilnehmer. Der Report gibt  
zahlreiche Hinweise auf aktuelle  
Potentiale.«**

Tarek Abdelmotaal,  
CEO Ziegert Capital AG

ZIEGERT - Bank- und  
Immobilienconsulting GmbH  
Schlüterstraße 54, 10629 Berlin  
+49 (0)30 880 353 0  
info@ziegert-immobilien.de  
www.ziegert-immobilien.de