

# WOHNEIGENTUMSREPORT BERLIN

2013

---

CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

---

MITTE

---

PANKOW

---

STEGLITZ-ZEHLENDORF

---

TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

---

FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG

---

NEUKÖLLN

---

TREPTOW-KÖPENICK

---

REINICKENDORF

---

SPANDAU

---

LICHTENBERG

---

MARZAHN-HELLERSDORF

# INHALT

EINLEITUNG	— 04
ALLGEMEINE MARKTEINSCHÄTZUNG	— 05
WIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK	— 06
	10 — CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF
LUXUS — WAS GEHT IN BERLIN?	— 13
	14 — MITTE
DER WEDDING ALS GENTRIFIZIERUNGSKIEZ VON MORGEN?	— 17
	18 — PANKOW
STEIGENDE BEDEUTUNG VON FAMILIEN	— 21
	22 — STEGLITZ-ZEHLENDORF
ATTRAKTIVES WOHNEN IM ALTER	— 25
	26 — TEMPELHOF-SCHÖNEBERG
VERDICHTUNG: TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	— 29
	30 — FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG
ZUWANDERUNG UND EIGENTUMSBILDUNG	— 33
	34 — NEUKÖLLN
REIBUNGSLOSE VERMARKTUNG	— 37
	38 — TREPTOW-KÖPENICK
WASSERLAGEN SIND KEINE SELBSTLÄUFER	— 41
	42 — REINICKENDORF
FLUGHAFEN — MEHR CHANCEN ALS RISIKEN?	— 45
	46 — SPANDAU
STANDORTQUALITÄT IN DEN RANDLAGEN	— 49
	50 — LICHTENBERG
WOHNUNGEN WERDEN KOMPAKTER	— 53
	54 — MARZAHN-HELLERSDORF
RENAISSANCE DER GROSSWOHNSIEDLUNGEN	— 57
UNTERNEHMENSPORTRÄTS	— 58
IMPRESSUM	— 60

# Allgemeine Markteinschätzung

Der Markt für Eigentumswohnungen wird sich in Berlin in den kommenden Monaten weiter ausdehnen und differenzieren. Grund für die hohe Dynamik ist die aus der starken Zuwanderung in die Innenstadtbezirke resultierende große Wohnungsnachfrage. Über Kaskadeneffekte führt der Nachfragegedruck in der City zu rasch steigenden Mieten und Preisen im übrigen Stadtgebiet. Man könnte sagen: Der Berliner Wohnungsmarkt gleicht in weiten Teilen einem Dampfkessel, wobei der Druck momentan noch in die Cityrand- und Randbezirke entweichen kann.

Denn zur Zeit sind längst noch nicht alle Gebiete der Stadt von einem raschen Miet- und Preisaufrtrieb erfasst: Preise von weniger als 1.000 bis 1.500 Euro je Quadratmeter beim Kauf, von nur knapp über fünf Euro je Quadratmeter bei Neuvertragsmieten, das ist in Marzahn-Hellersdorf, Reinickendorf und Spandau vielerorts noch der Markt. Und es gibt kaum Anzeichen, dass sich daran in der nächsten Zeit etwas ändern wird. Lediglich die Schließung des Flughafens Tegel könnte dazu führen, dass sich die Preise im südlichen Reinickendorf und Teilen Spandaus sprunghaft erhöhen.

Andernorts hält der Boom auch ohne größere Veränderungen an. Charlottenburg-Wilmersdorf bleibt mit über 3.400 verkauften Wohnungen im Jahr 2012 der umsatzstärkste Bezirk in Berlin, ist aber bei den Preisen von Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg längst überholt worden. Der Grund: In der City-West gibt es einen großen Secondhand-Markt, bei vergleichsweise wenig Möglichkeiten zum Neubau und wenig Sanierungsvorhaben in den oberen Preiskategorien. Im Ergebnis kostet der Quadratmeter in Charlottenburg-Wilmersdorf durchschnittlich 2.586 Euro (+ 20,7 Prozent), in Friedrichshain-Kreuzberg 2.704 Euro (+ 17 Prozent) und in Mitte 3.365 Euro (+ 19,6 Prozent). Dabei zeigen die Preisänderungen: Auch auf hohem Niveau ist der Markt noch immer in Bewegung. Und das Potenzial ist noch keineswegs erschöpft. Vor allem im Luxussegment kann die Nachfrage nach kleineren Apartments vielfach nicht befriedigt werden.

Häufig unterschätzt werden auch die Entwicklungsmöglichkeiten am Berliner Cityrand zwischen Tempelhof, Neukölln, Treptow, Lichtenberg, Weißensee und Pankow. Insbesondere mit Angeboten im Preissegment bis 3.500 Euro je Quadratmeter könnten Anbieter vom nachhaltigen Trend zur Wohneigentumsbildung profitieren. Denn zum einen liegt die Eigentumsquote in Berlin außerhalb der Eigenheimgebiete zumeist unter zehn Prozent. Zum anderen sorgen

rasch steigende Angebotsmieten dafür, dass Eigentumswohnungen künftig auch von jenen Berlinern gekauft werden, für die der Kauf einer Wohnung bislang keine Option war. Den Trend hat inzwischen auch der Regierende Bürgermeister von Berlin erkannt. Anfang September rief Klaus Wowereit im „Tagesspiegel“ zum Wohnungskauf auf – ein Novum, das derzeit für einige Aufmerksamkeit in der Berliner Öffentlichkeit sorgt.

Dem großen Interesse stehen allerdings gleichzeitig auch Begrenzungen gegenüber. Die steigenden Preise, das wieder anziehende Zinsniveau und die demnächst durch Erhöhung der Grunderwerbsteuer und der Notarkosten höheren Nebenerwerbskosten führen dazu, dass vor allem die mittleren Einkommensschichten die Kaufentscheidung hinauszögern. Auf Anbieterseite sind kompaktere Grundrisse, der Verkauf von Neubauwohnungen zum Selbstausbau und innovative Vertriebsstrategien nur drei von vielen denkbaren Möglichkeiten, um höhere Anreize zum Wohnungskauf zu schaffen und an den gegenwärtigen Trend zur Eigentumsbildung anzuknüpfen.

Rasch steigende Verkaufszahlen in den In-Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln sind jedenfalls ein Indiz dafür, dass die trendbestimmenden Milieus in Berlin zunehmend im Eigentum wohnen. Wer deren Lebensgefühl aufnimmt und zum Teil seines Produkts werden lässt, dürfte in der Vermarktung künftig die Nase vorn haben – und muss trotz steigender Preise kaum längere Vertriebszeiten befürchten.

# Charlottenburg-Wilmersdorf

Der zentrale westliche Bezirk war schon immer eine der beliebtesten Wohnlagen Berlins. Im Jahr 2012 sind rund 30.400 Personen nach Charlottenburg-Wilmersdorf gezogen, fast 12 Prozent mehr als 2005. Auch die Zahl der Geburten ist gestiegen.

## Größter Markt für Eigentumswohnungen

2012 wurden über 3.400 Wohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf verkauft, das sind 9 Prozent mehr als 2011. Auch wenn Mitte bei den Wohnungsverkäufen kräftig zugelegt hat, bleibt Charlottenburg-Wilmersdorf die unangefochtene Spitze.

## Hoher Anteil von älteren Personen

Während der Anteil der 18- bis 29-Jährigen in Charlottenburg-Wilmersdorf stabil blieb, stieg der Anteil der über 65-Jährigen.

## Viele Singlehaushalte

Bemerkenswert ist zudem der mit 60 Prozent hohe Anteil von Einpersonenhaushalten. Nur in Mitte leben mehr Menschen allein.

## Steigendes internationales Interesse

Rund 44 Prozent der Zugezogenen haben vorher bereits in Berlin gewohnt. Ein Großteil lebte zuvor in den angrenzenden Westbezirken Tempelhof-Schöneberg und Steglitz-Zehlendorf. Die größte Wanderungsbewegung stammt allerdings aus Mitte. Charlottenburg-Wilmersdorf zieht nach Mitte aber auch die meisten Ausländer an.

## Steigende Zahl Besserverdienender

Ein deutliches Plus gibt es bei den Haushalten mit mittleren und hohen Einkommen. Während der Anteil der Haushalte mit weniger als 2.000 Euro netto monatlich in den vergangenen Jahren zurückgegangen ist, haben die Nettoeinkommen mit mehr als 3.200 Euro in den vergangenen Jahren deutlich dazugewonnen. Hier stieg der Anteil von 16,4 Prozent im Jahr 2005 auf 18,8 Prozent im Jahr 2012.

## Seit 2011 wird wieder gebaut

Nach schwacher Bautätigkeit in den Jahren 2005 bis 2010 zieht der Neubau in Charlottenburg-Wilmersdorf seit drei Jahren wieder an. So wurden im Jahr 2011 über 420 Woh-

nungen fertiggestellt. Nur 3,2 Prozent der Wohnungen stehen leer, das ist weniger als im Berliner Durchschnitt.

## Nr.1 bei den teuersten Mietpreisen

Charlottenburg-Wilmersdorf ist neben Friedrichshain-Kreuzberg der Bezirk mit den höchsten Neuvertragsmieten, und die Preise wachsen weiter. Zwischen 2008 und 2012 sind die durchschnittlichen Mietpreise um 23,8 Prozent gestiegen. Höher war das Wachstum nur in Mitte mit rund 31 Prozent.

## Nr. 3 bei den teuersten Kaufpreisen

Bei den Kaufpreisen ist Charlottenburg-Wilmersdorf von Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg überholt und auf den dritten Platz verdrängt worden – obwohl die Kaufpreise zwischen 2011 und 2012 um circa 17 Prozent gestiegen sind.

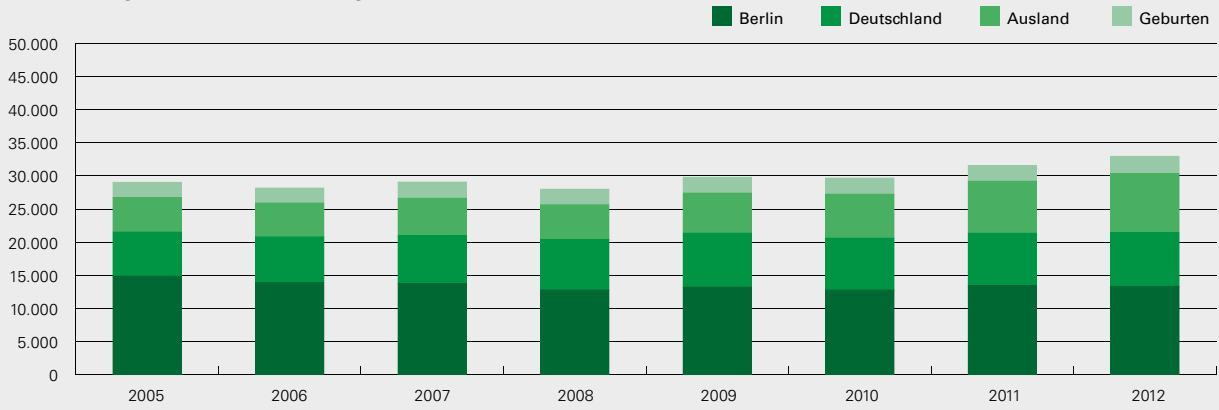
## Geringes Angebot von hochpreisigen Wohnungen

Die meisten Eigentumswohnungen in Charlottenburg-Wilmersdorf werden für einen Quadratmeterpreis zwischen 1.000 und 1.999 Euro verkauft. Die Anzahl der verkauften Wohnungen in dieser Preisklasse ist allerdings zwischen 2012 und 2013 gesunken. Gestiegen ist hingegen die Zahl der Wohnungen, die zwischen 4.000 und 4.999 Euro je Quadratmeter verkauft wurden. Die geringe Anzahl der Wohnungen, die über 4.000 Euro veräußert wurden, sollte nicht auf die Nachfrage, sondern auf das geringe Angebot zurückgeführt werden.

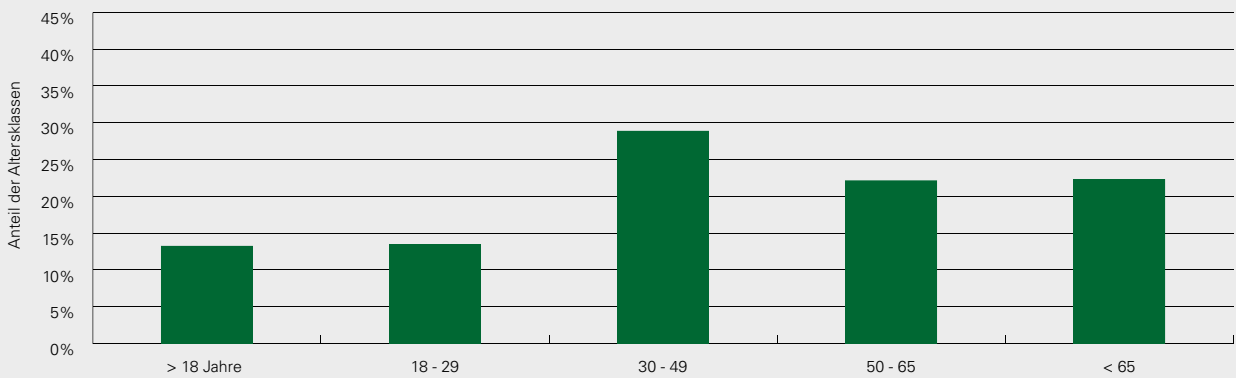
## Viele hochpreisige Eigentumswohnungsprojekte

Aktuell sind rund 65 Eigentumsprojekte in der Pipeline. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt bei 4.300 Euro. Neubauprojekte sind im Durchschnitt 500 Euro teurer als Aufteilungsprojekte. Im Stadtteil Wilmersdorf sind die Wohnungen der Eigentumswohnungsprojekte im Durchschnitt mehr als 700 Euro teurer als im Stadtteil Charlottenburg.

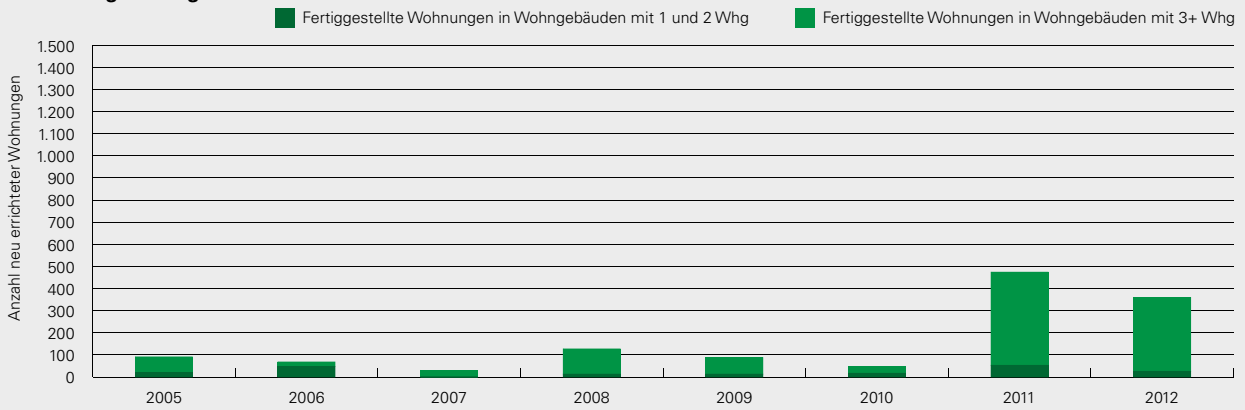
**Bevölkerungszuwachs durch Zuzug und Geburten 2005-2012\***



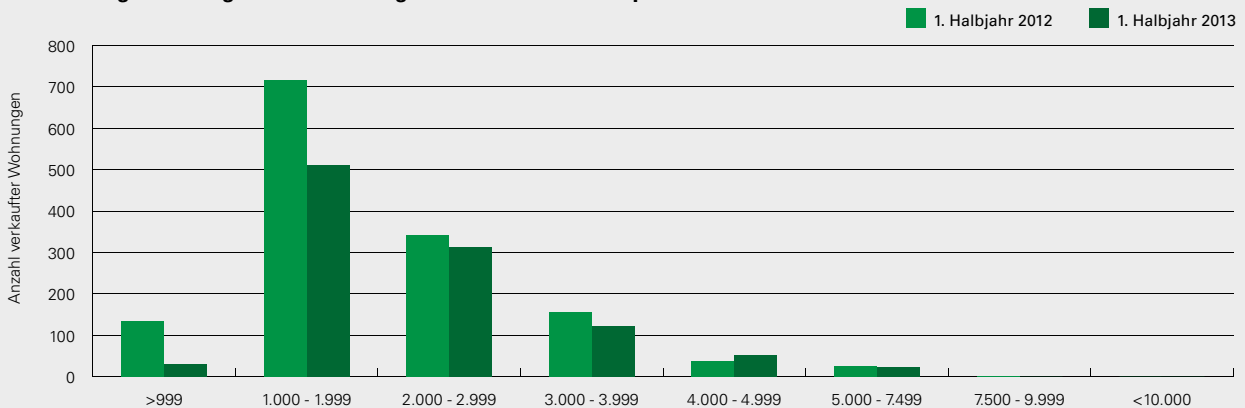
**Altersstruktur\***



**Baufertigstellung 2005-2012\***



**Verteilung Preise Eigentumswohnungen 2011/2012 in Euro/qm\*\***

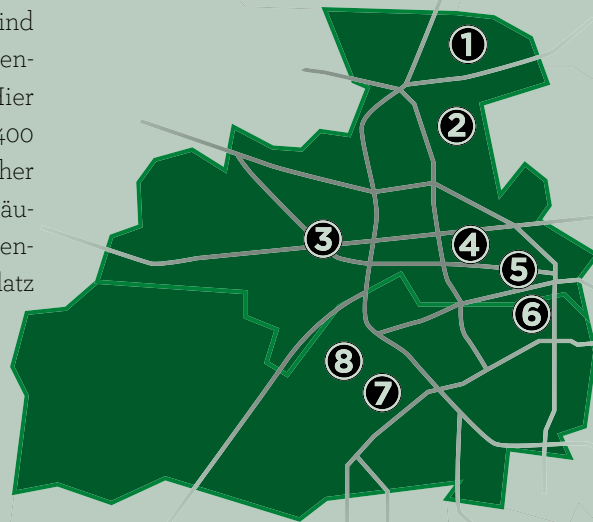


\*) Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg    \*\*) Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin

# Charlottenburg-Wilmersdorf

Der zentrale westliche Innenstadtbezirk beheimatet die City West, aber auch Randlagen jenseits der Autobahn, wie Charlottenburg-Nord oder die südlichen Villenvororte. Obwohl der Blick der Medien in den vergangenen Jahren nach Osten gerichtet war, war die Wohnungsnachfrage in Charlottenburg-Wilmersdorf nie getrübt. Weiterhin hat der Bezirk den größten Markt für Eigentumswohnungen. Verantwortlich dafür sind unter anderem die riesigen zusammenhängenden Bestände von hochherrschaftlichen Altbauwohnungen mit ihrer sehr guten Bausubstanz. Aber nicht nur diese werden nachgefragt, sondern auch immer mehr Neubauwohnungen. Aufgrund steigender Quadratmeterpreise suchen die Kunden nach kompakteren Grundrissen, die sie in Neubauprojekten finden. Zusätzliche Anreize sind Aufzüge, Tiefgaragen und Energieeffizienz. Charlottenburg-Nord ❶ ist eine dieser Randlagen des Bezirks. Hier ermöglichen die niedrigen Miet- und Kaufpreise von 1.400 Euro je Quadratmeter für vermietete Wohnungen bisher keine Aufteilung und Umwandlung von Bestandsgebäuden in Eigentumswohnungen. Ausnahme in Charlottenburg-Nord ist die Gegend rund um den Mierendorffplatz ❷. Die gründerzeitliche Bausubstanz und Nähe zur City West lockt immer mehr Wohnungssuchende an, die sich dort keinen Wohnraum mehr leisten können. Sanierte Altbauwohnungen erzielen hier 3.000 Euro je Quadratmeter und mehr. Westlich davon liegt der Villenvorort Westend ❸ mit seiner zentralen Einkaufsmeile, der Reichsstraße. Das Gebiet ist als Wohnstandort sehr beliebt. Sowohl bei Neu- als auch bei Bestandsprojekten ist bei Preisen von bis zu 4.000 Euro je Quadratmeter im Neubau mit guten Vertriebsfolgen zu rechnen. Nördlich der Kantstraße ❹, die als Grenzlinie interpretiert werden kann, liegen die Preise mit rund 4.000 Euro je Quadratmeter im sanierten Altbau weit unter dem Niveau südlich dieser Grenze. Es finden aber Nachholeffekte statt, da das Angebot südlich der Kantstraße immer knapper wird. Der Savignyplatz ❺ als Aushängeschild der Seitenstraßen rund um den Kudamm ist mit 5.000 Euro je Quadratmeter für sanierte Wohnungen eine der exklusivsten Altbaulagen, die in Berlin keine Konkurrenz findet. Die hohe Nachfrage wird nun auch noch durch neue internationale Kunden bereichert. Deshalb ist kein Ende des Preiswachstums in Sicht. Im zentralen Bezirk Wilmersdorf gibt es einige Quartiere, wie den Güntzelkiez ❻, die mit 3.800 Euro je Quadratmeter für sanierten Altbau auf dem gleichen Nachfrage- und Preisniveau wie die Seitenstraßen des Kudamms liegen. Es

sind mittlerweile auch Neubauprojekte an stärker befahrenen Straßen gut verkäuflich. Südlich der Autobahn liegen die beiden Villenvororte Schmargendorf ❼ und Grunewald ❽, wobei Schmargendorf auch über eine größere Menge an Siedlungsbau aus den 1930er Jahren verfügt. Traditionell liegen die Wohnungspreise in diesen beiden Ortsteilen mit 3.900 beziehungsweise 4.500 Euro je Quadratmeter auf einem sehr hohen und stabilen Niveau. Mittlerweile wurde der Anschluss an das Preisniveau von Mitte verloren. Grund für die nicht so stark steigende Nachfrage ist der Megatrend Urbanität. Immer mehr Menschen zieht es in die zentralen Stadtteile. Trotzdem wird die Villenbebauung und das grü-



ne Umfeld weiterhin eine hohe Nachfrage generieren. Wer eine Wohnung in einer der Villen im Grunewald sucht, sucht wahrscheinlich gleichzeitig auch in Dahlem, das zum angrenzenden Bezirk Steglitz-Zehlendorf gehört, und entscheidet sich am Ende für das bessere Objekt.

## Luxus – was geht in Berlin?

Einen Markt für Luxuswohnungen gibt es in Berlin erst seit wenigen Jahren, doch das Segment wächst stetig. 2012 wurden in Berlin insgesamt 220 Wohnungen zu Preisen von mehr als 5.000 Euro je Quadratmeter verkauft. Ein Jahr zuvor wurden lediglich 185 Transaktionen in dieser Kategorie gezählt. Allerdings bleiben die Verkäufe auf das westliche und östliche Stadtzentrum beschränkt. Und daran wird sich auf absehbare Zeit auch nichts ändern. Denn zu Durchschnittspreisen von über 5.000 Euro je Quadratmeter wird überwiegend in Mitte und Charlottenburg-Wilmersdorf gebaut. Elf von 14 Vorhaben in diesem Segment sind in den City-Bezirken angesiedelt, nur zwei in Schöneberg und eines in Köpenick am Ufer der Müggelsees. Darüber hinaus sind noch in Steglitz-Zehlendorf regelmäßig Angebote zu finden. In Berlin haben die Käufer von Luxuswohnungen bereits mehrheitlich einen starken Bezug zur Stadt, viele sind sogar Berliner – mit internationalen Sozial- und Geschäftsbeziehungen. Hinzu kommen ausländische Käufer, wobei die Rangliste von Schweizern, Franzosen, Briten, Russen und US-Amerikanern angeführt wird. Stark nachgefragt sind vor allem Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Aber auch größere Einheiten finden ihre Abnehmer. Voraussetzungen für den Erfolg sind ein attraktiver Standort in den zentralen Lagen Berlins, eindrucksvolle Blickachsen und eine außergewöhnliche Architektur. Dabei gilt, was Coco Chanel einmal über Luxus gesagt hat, dass er nämlich nicht das Gegenteil von Armut, sondern von Vulgarität sei. Das heißt: Prachtentfaltung findet bei Berliner Luxuswohnungen vor allem nach innen in Form exklusiver Materialien und besonderer Annehmlichkeiten für die Bewohner statt.

Wir gehen davon aus, dass der Markt für Luxuswohnungen in Berlin weiterhin wächst und wir in den kommenden Jahren auch signifikante Transaktionszahlen im Bereich von über 10.000 Euro je Quadratmeter sehen werden.

Woran es derzeit in Berlin allerdings mangelt, sind große Bestandswohnungen mit hochwertigen Ausstattungen. Es gibt nun mal eine Klientel, die nur kauft, was sie auch sehen kann – und diese sucht in Berlin noch immer vergleichsweise lang oder sogar vergebens nach einem entsprechenden Domizil. Aber auch bei Neubauten und Sanierungsvorhaben ist der Umsatz nach unserer Einschätzung vor allem durch das Angebot limitiert.

### Sag mir, wie du wohnst ...

*Interview mit Frank Stüve, Interior Designer, Villa Harteneck, Berlin*

#### *Wer richtet sich gerade in Berlin neu ein?*

70 Prozent unserer Kunden kommen von außerhalb. Überwiegend aus ganz Deutschland und dem europäischen Ausland, erstaunlicherweise sind viele Schweizer darunter. IT-Millionäre, Kunstsammler, Aristokraten, Banker und Bauunternehmer. Die Altersspanne bewegt sich zwischen 30 und 70 Jahren.

#### *Welche Wohnungen sind die bevorzugten Domizile?*

Ganz klar: Townhäuser, die seit einiger Zeit ein großes Thema in Berlin sind, immer noch der klassische Altbau in Charlottenburg oder Mitte, Lofts an der Spree und Villen rund um Dahlem. Ganz groß im Kommen sind übrigens die Ortsteile Moabit und Wedding. Ein amerikanischer (!) Kunstsammler hat mir neulich diese hochspannenden Ecken präsentiert.

#### *Auf welche Ausstattungsmerkmale wird aktuell besonders viel Wert gelegt?*

Es geht immer mehr um allerhöchste Qualität, gerade in den Bereichen Badezimmer und Küche. Vernünftige Materialien in High Luxury. Bei den Wänden geht der Trend wieder zu hoher Natürlichkeit und historischen Materialien wie Sumpfkalk und Sand in meisterlichem Handwerk. Alte Techniken, modern interpretiert.

#### *Was sind die aktuellen Trends/Stile?*

Ich entdecke mit großer Freude, dass die Deutschen mehr Mut zur Farbe entwickeln. Derzeit im Trend sind die Töne Petrol und Curry. Außerdem wird die Tapete immer mehr zur genialen Wandverkleidung genutzt. Eklektizismus ist das Stichwort, der gekonnte Mix aus verschiedensten Stilrichtungen. Ein minimalistisches Minotti-Sofa, überzogen mit einem opulenten Rubelli-Seidenstoff? Needlepoint-Tepiche von Casador mit Blumenmotiven in einem modernen Loft? Kein Problem mehr. Dazu handgefertigte Unikate und Accessoires aus anderen Kontinenten. In einem Wort: Individualismus ist der neue Stil. Oder um es mit Cole Porter zu sagen: Anything goes! Aber bitte in vollkommener Qualität.

**BESTELLFORMULAR (PER EMAIL ODER FAX)**

An **bulwiengesa AG**  
**E-Mail: adami@bulwiengesa.de**  
**Telefax: 030 - 27 87 68-68**  
**Telefon: 030 - 27 87 68-25**

Hiermit bestellen wir zum Preis von **190 Euro zzgl. Mwst. (19 %)** die Pdf-Version der Studie:  
**Ziegert-bulwiengesa-Wohneigentumsreport Berlin 2013**

Rechnungsadresse:

Firma \_\_\_\_\_

Ansprechpartner \_\_\_\_\_

Anschrift \_\_\_\_\_

E-Mail \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Rechtsverbindliche Unterschrift

.....  
Ort, Datum

.....  
Unterschrift