

# Wohnimmobilien- Marktbericht Berlin

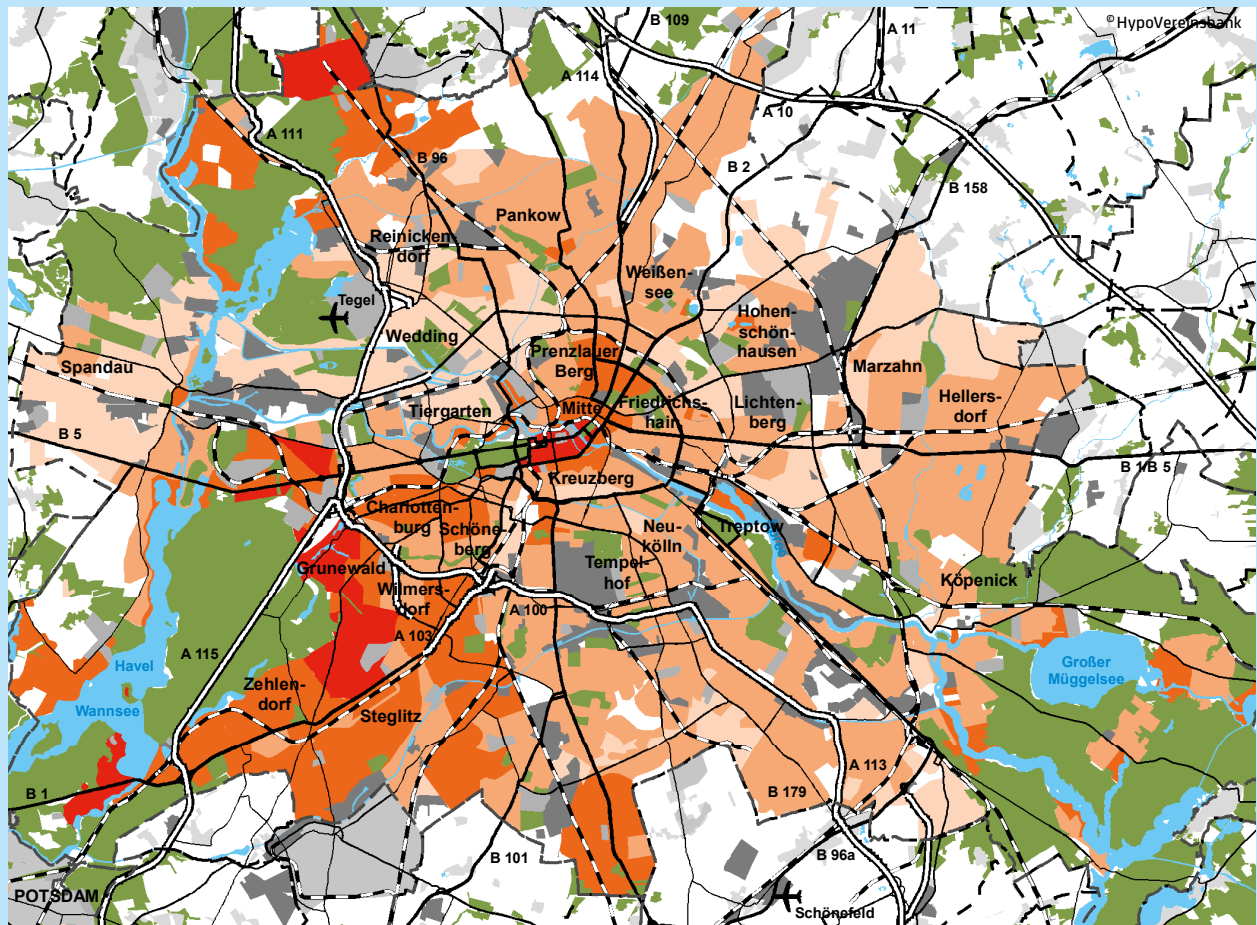
Kaufpreise für Häuser, Eigentumswohnungen  
und Bauland sowie Mietpreise, aktuelle Projekte,  
Trends und Perspektiven.

Mai 2019

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**  
Member of  **UniCredit**

# Wohnimmobilienmarkt Berlin: Mieten und Preise auf einen Blick



- sehr gute Lage
- gute Lage
- mittlere Lage
- einfache Lage
- Sonderfläche
- Gewerbe / Industrie
- sonstige Städte und Orte
- Grünfläche
- Gewässer
- - - Stadtgrenze
- Hauptverkehrsstraße
- - - Eisenbahnlinie

Lage	sehr gut	gut	mittel	einfach
<b>Mietpreise (Neuvermietung)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. zzgl. NK Trend	17,00–25,00 ↗	13,50–18,00 ↗	10,50–15,00 ↗	7,00–12,50 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Erstverkauf)<sup>1</sup></b> €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	7.200–13.000* ↗	5.400–9.200 ↗	4.400–6.400 ↗	3.200–5.000 ↗
<b>Kaufpreise Eigentumswohnungen (Wiederverkauf)<sup>2</sup></b> bezugsfrei – €/m <sup>2</sup> Wfl. Trend	5.800–10.500 ↗	4.300–7.600 ↗	2.700–5.400 ↗	2.000–3.600 ↗
<b>Kaufpreise Eigenheime (Neubau bis 10 Jahre)</b>				
Einfamilienhäuser <sup>3</sup> (in Tsd. €)	1.100–1.900	710–1.300	540–760	390–560
Doppelhaushälften <sup>4</sup> (in Tsd. €)	790–1.200	620–910	510–650	360–530
Reihenhäuser <sup>5</sup> (in Tsd. €)	geringes Angebot	550–830	470–590	330–500
Bauland <sup>6</sup> (in €/m <sup>2</sup> )	1.100–2.600	560–1.800	340–750	180–450

Die Preise in der Tabelle und die Lageeinteilung in der Karte geben lediglich einen groben Überblick. Innerhalb eines Stadtviertels können die Lagequalität und damit die Preise und Mieten erheblich differieren. Preisbeeinflussend sind auch die Lage innerhalb eines Gebäudes und die Ausrichtung. Es wird von einer der Lage und dem Objekt-typ entsprechenden Grundstücksgröße und Ausstattung ausgegangen.

<sup>1</sup> Neubau und neuwertig sanierter Altbau mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>2</sup> Gebäudealter 10 bis 20 Jahre; mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>3</sup> mit ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> mit ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>5</sup> mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>6</sup> durchschnittliche Baulandpreise für voll erschlossene, baureife Wohnbaugrundstücke bei einer GFZ von 0,3 bis 0,7

\* Bei Luxuswohnungen liegen die Preise noch deutlich darüber.

Stand: April 2019; ©HypoVereinsbank

# Die Marktübersicht

## Ökonomische Rahmenbedingungen

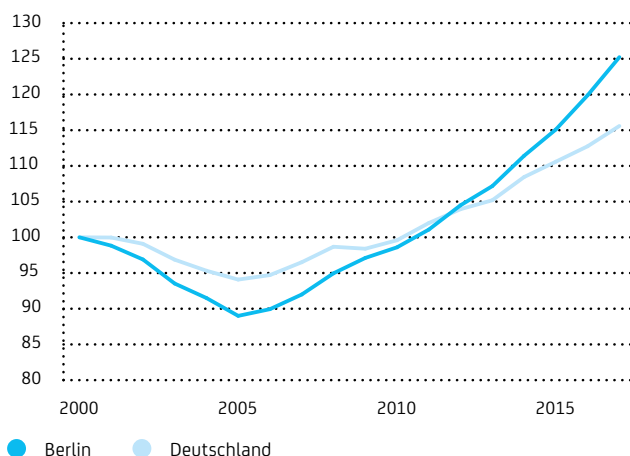
- Berlin ist inzwischen eine der dynamischsten Metropolen Europas sowie wirtschaftliches und kulturelles Zentrum der gleichnamigen Metropolregion mit rund sechs Millionen Einwohnern.
- Die Berliner Wirtschaft durchläuft seit der Wiedererlangung der Hauptstadtfunction einen zuletzt immer erfolgreichereren Aufholprozess. Die Wirtschaftsleistung nimmt mit wachsendem Schwung zu, vor allem wegen des prosperierenden Dienstleistungssektors. Neben dem Tourismus bilden die boomende Start-up-Szene (2018: rd. 20.000 Arbeitsplätze) und die Tech-Branche die Jobmotoren. Die Vielzahl von Ministerien, Behörden, Vertretungen und Verbänden prägt außerdem den Standort. Zahlreiche Unternehmen haben in der Vergangenheit am Standort Berlin expandiert bzw. ihren Sitz in die Hauptstadtregion verlegt.
- Es entstehen immer mehr vielfach hochqualifizierte Arbeitsplätze. Entsprechend hat sich seit dem Jahr 2005 die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stark und zugleich schneller als im Bundesdurchschnitt erhöht. Das Nürnberger Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet allein für das Jahr 2019 rund 45.000 weitere sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze, eine Wachstumsrate (+ 3 %), die kein anderes Bundesland erreicht.
- Auch wenn die für Berlin bisher charakteristisch hohe Arbeitslosigkeit (8,1 %) beständig sinkt, bleibt die Kaufkraft der Bevölkerung (Kennziffer 91,2) nach wie vor deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt (Kennziffer 100).

## Demografie

- Berlin wächst mit hohem Tempo. Die etwa seit 2000 zu beobachtende Entwicklung setzte sich 2017/18 nach einer äußerst dynamischen Phase (2011–2016: rund 50.000 Personen/Jahr) geringfügig abgeschwächt fort. Dies liegt vornehmlich an leicht abnehmenden Wanderungsgewinnen aus Süd- und Osteuropa sowie den Hauptflüchtlingsregionen. Berlin wächst vor allem in den östlichen Stadtbezirken.
- Die in der zweiten Hälfte der 1990er-Jahre enormen Bevölkerungsverluste an das brandenburgische Umland fielen zwischenzeitlich deutlich geringer aus. Parallel zur rasanten Immobilienpreisentwicklung sowie zum immer knapperen Angebot an bezahlbaren Immobilien in der Hauptstadt hat die Abwanderung in den preisgünstigeren Speckgürtel wieder merklich zugenommen, immer häufiger auch in Gemeinden des weiter entfernten Metropolraums. Vor allem Familien verlassen verstärkt die Stadt.
- Die seit etwa zehn Jahren erneut steigenden Geburtenzahlen leisten einen weiteren, wenn auch geringfügigen Beitrag zum Wachstum.
- Die steigende Lebenserwartung der Menschen und der Trend zum Einpersonenhaushalt lassen die Zahl der Haushalte steigen.
- Die bisher letzte Bevölkerungsprognose des Senats (06/2017) rechnet für den Zeitraum von 2017 bis 2030 mit einem Bevölkerungszuwachs von etwa 181.000 Personen – mit abnehmender Intensität. Unterstellt man die aktuelle durchschnittliche Haushaltsgröße, werden in diesem Zeitraum mehr als 100.000 weitere Lebensgemeinschaften hinzukommen, die entsprechenden Wohnraum benötigen.

Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 2000 – 2017

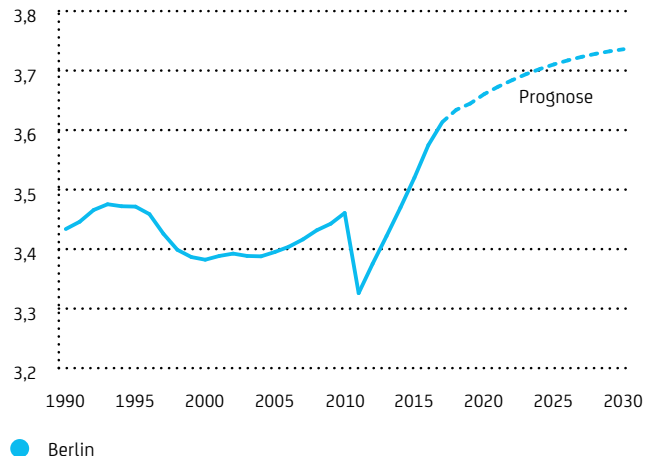
Index (2000 = 100)



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Bevölkerungsentwicklung und -prognose für Berlin-Stadt 1990 – 2030

Mio.



Quellen: Statistisches Landesamt (Basis Fortschreibung); Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Basis Melderegister) 2011: Korrektur im Rahmen des Zensus

## Kennzeichen des Wohnungsmarktes

- Der Immobilienboom in Berlin setzte sich auch 2018 mit hoher, wenn auch leicht abgeschwächter Dynamik fort. Charakteristisch sind nahezu flächendeckende Preissteigerungen, die immer noch zu den höchsten deutschlandweit zählen. Besonders hohe Zuwachsraten werden vor allem in den günstigeren Stadtteilen – selbst in Randlagen – durch Ausweich- und Verdrängungseffekte registriert. Dies betrifft alle Segmente.
- Einen besonderen Wachstumsschub verzeichnen aktuell die aufstrebenden Ostbezirke – insbesondere Lichtenberg, Pankow und Treptow-Köpenick.
- Ungebrochen ist die Nachfrage international agierender privater und institutioneller Kapitalanleger. Berliner Immobilien werden im internationalen Metropolenvergleich nach wie vor nicht nur als günstig erachtet, sondern auch als Investment mit Wertsteigerungspotenzial.
- In Berlin wird immer mehr und über das gesamte Stadtgebiet verteilt gebaut. Vor allem der Mietwohnungsbau verlagert sich zunehmend an den Stadtrand. Seit 2014 steigt die Bauleistung beständig mit einem Spitzenwert von rd. 13.000 neuen Wohnungen (WE) im Jahr 2017 (siehe Grafik). Hohe Wachstumsraten verzeichnete der Geschosswohnungsbau, wobei inzwischen weitaus mehr Miet- als Eigentumswohnungen (rd. 70 % vs. 30 %) errichtet werden.
- Der vom Senat formulierte rechnerische Neubaubedarf kann jedoch auch heute bei Weitem nicht gedeckt werden: 2017 bis 2030 werden 194.000 neue Wohnungen benötigt (Fehlbedarf 2017: 77.000 WE; Neubau- und Ersatzbedarf: 117.000 WE). Parallel zum erwarteten höheren Bevölkerungswachstum in den ersten Jahren bis 2021 beziffert sich der Bedarf auf 20.000 WE p.a., ab 2022 auf 10.000 WE p.a.
- Angesichts der seit 2014 regen Bautätigkeit sind die ausgewiesenen Baulandpotenziale bereits merklich geschrumpft und reichen nicht mehr zur Deckung des Bedarfs (179.000 Wohnungen „Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030“). Neben diversen anderen Gründen (u.a. Kapazitätsengpässe, Nutzungskonkurrenz) mag dies mitverantwortlich dafür sein, dass die Zahl der genehmigten Einheiten nicht mehr weiter wächst.

Berlin		Trend
Einwohnerstand (09 / 2018)	3.634.069	↔
Arbeitslosenquote (03 / 2019) (Stadt; alle zivilen Erwerbspersonen)	7,8%	↔
Kaufkraftkennziffer (2019) (Bundesdurchschnitt = 100)	91,2	↔
Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden* (2017)	12.785	↔

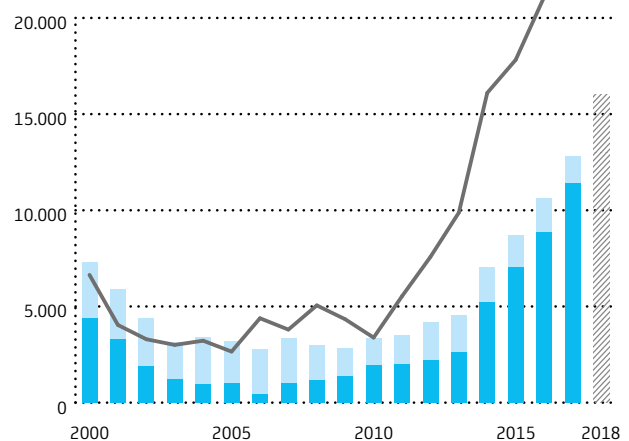
Quellen: Statistisches Landesamt, GfK Nürnberg, Bundesagentur für Arbeit  
\* einschl. Wohnheimen

## Wohnungspolitik der Stadt

- Die Miet- und Wohnungsbaupolitik des Senats wird immer komplexer. Sie soll der Eindämmung der fortschreitenden Mietpreissteigerungen und der Erhaltung zentrums- und stadtnahen Wohnens auch in Zukunft für untere und mittlere Einkommensschichten dienen. Außerdem wird eine weitere Erhöhung der Bauproduktion angesichts der immer größeren Versorgungsempässe verfolgt.
- Der Maßnahmenkatalog der aktiven Wohnungspolitik wächst beständig. Wesentliche Bestandteile sind:
  - **Kommunale Wohnungspolitik** (v. a. Liegenschaftspolitik, Wohnungsbaufonds, Städteförderungsprogramme)
  - **Bündnisse mit der Wohnungswirtschaft** (Neubaubündnisse mit den wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden BBU und BFW; Mietenbündnis mit städtischen Wohnungsbaugesellschaften)
  - **Gesetze und Verordnungen** (u.a. Kappungsgrenze, Mietpreisbremse, Zweckentfremdungsverbot, Verordnung für soziale Erhaltungsgebiete, zzt. 46 Gebiete)
  - **Verwaltungsmaßnahmen** (StEP Wohnen 2030 / Bedarfsanalysen, Bündnisse mit den Bezirken, kooperative Baulandentwicklung, Wohnbauflächeninformationssystem / WoFIS, Wohnbauleitstelle)
- Angesichts der Dringlichkeit der Versorgungsproblematik werden neben der laufenden Anpassung der bestehenden Maßnahmen (z.B. Erhöhung der Förderquote im Berliner Modell: 30 % bzw. 50 % geförderter Wohnungsbau) derzeit im Senat und in der Öffentlichkeit außerordentliche Maßnahmen wie ein genereller Mietendeckel oder die Enteignung von Wohnungsunternehmen erwogen. Diese werden jedoch hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit und Wirksamkeit sehr kontrovers diskutiert.

### Wohnungsbau Berlin

Fertiggestellte Wohneinheiten in neuen Wohngebäuden\*



● Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern ● Baugenehmigungen  
● Ein- und Zweifamilienhäuser

Quelle: Statistisches Landesamt; \*inkl. Wohnheimen; 2018: Annahme HVB

## Markt für Eigentumswohnungen

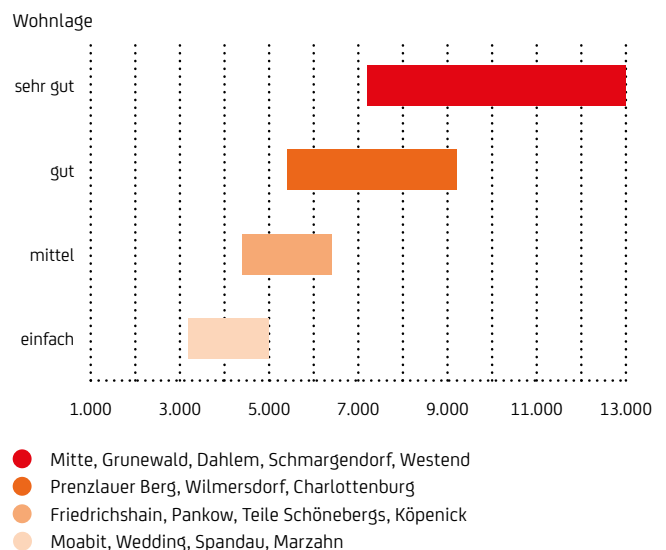
- Nach wie vor ungebrochen ist die Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die entweder als Wertanlage oder zur Eigennutzung sowohl von deutschen als auch von internationalen Käufern gesucht werden.
- Die Verkaufszahlen 2018 sanken im Vergleich zum Vorjahr, wohingegen die Preise weiter gestiegen sind. Die Verteuerung blieb dabei leicht unter dem Vorjahresniveau.
- Die beliebtesten Stadtteile mit den höchsten Verkaufquoten liegen traditionell innerhalb des S-Bahn-Rings und in den guten Wohnlagen im Südwesten der Stadt. Allerdings verlagert sich die Nachfrage inzwischen spürbar auch in Richtung Peripherie und belebt den Markt in nahezu allen anderen Bezirken. Mehr oder weniger hohe Nachfrageüberschüsse sind fast überall kennzeichnend.
- Die Aufholjagd der einfachen bzw. günstigsten Lagen setzt sich unvermindert fort. Unter anderem wegen der hier besonders aktiven Kapitalanleger werden nach wie vor die höchsten Preissteigerungen in bisher preiswerteren Segmenten registriert, am stärksten an innerstädtischen Standorten. Neben dem traditionellen Szenekiez Kreuzberg verzeichnen die jüngeren Trendlagen Neukölln und Wedding die höchsten Preissprünge.
- Angesichts rückläufiger Fertigstellungszahlen (2017: –20%) sind die weiter anziehenden Preise der **Neubauwohnungen** nicht verwunderlich. Insbesondere in den angebotslimitierten sehr guten innerstädtischen Lagen (z. B. Charlottenburg-Wilmersdorf) bewegt sich der prozentuale Preisanstieg im zweistelligen Bereich.
- Stark steigende Grundstücks- und Baukosten sowie Kapazitätsengpässe im Baugewerbe einerseits, aber auch die wachsende Nachfrage von Kapitalanlegern sind Treiber der anhaltenden Teuerung im Neubausegment. In der Konsequenz nehmen die Wohnungsgrößen durch kompaktere und effizientere Grundrisse ab.
- Die Neubaupreise können in sehr guten Lagen mittlerweile bis zu 13.000 €/m<sup>2</sup> betragen. Merklich günstiger ist es am Stadtrand, aber auch hier werden in einfachen Lagen inzwischen mehrheitlich Preise von über 3.000 €/m<sup>2</sup> verlangt.
- Große **Luxus- und Penthousewohnungen** sind in der Regel noch weitaus teurer. Einheiten in Prestigeobjekten erzielen teils weit mehr als 20.000 €/m<sup>2</sup>. Eine überwiegend internationale Klientel, die sich beim Preisniveau an anderen europäischen Metropolen orientiert, ist oftmals bereit, sehr hohe Summen zu akzeptieren. Dies treibt die Kosten anhaltend in die Höhe, wodurch sich dieses Segment vom übrigen Markt abgekoppelt hat.
- Die sehr gefragten **Bestandsimmobilien** stellen den größten Anteil bei leicht sinkendem Angebotsvolumen. Vor dem Hintergrund fehlender Anlagealternativen sind immer weniger Bestandhalter verkaufsbereit. Auch wenn trotz des ausgeweiteten Milieuschutzes (soziale Erhaltungsgebiete: zzt. 46 überwiegend Altbauquartiere) 2018 noch einmal mehr Eigentumswohnungen durch Umwandlungen auf den Markt kamen, reicht das Bestandsangebot nicht, um die hohe Nachfrage zu bedienen.
- Preissteigerungen sind zwischenzeitlich bei Neu- und Bestandsobjekten in nahezu gleichem Ausmaß zu beobachten, und zwar in allen Lagen und Baualterklassen.
- Die niedrige Eigentumsquote der Berliner Haushalte (lt. Zensus 2011: 15,6 %, Deutschland insgesamt 45,9 %; zum Vergleich London 22 %) birgt weiterhin großes Potenzial für Eigentumswohnungen.

### Neubauwohnungen zum Kauf

Neben verschiedenen Bauprojekten in den meisten der großen Quartiersentwicklungen (siehe Seite 7) zählen 2019 zu den größten Projekten:

- „PANDiON 4LIVING“ / Prenzlauer Berg (357 ETW)
- „ÜBERLIN“ Steglitz (330 ETW)
- „fleur de berlin“ / Wittenau (241 ETW)
- „3 Höfe Berlin“ / Tiergarten (223 ETW)
- „Schoenegarten“ / Mitte (180 ETW)
- „UPSIDE BERLIN“ / Friedrichshain (179 ETW)

### Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen\* in Berliner Stadtvierteln (in €/m<sup>2</sup>)



Quelle: HypoVereinsbank 2019

## Markt für Baugrundstücke und Eigenheime

- Noch unausgewogener zeigt sich der Markt in diesem Segment angesichts schwindender Baulandressourcen, stark steigender Preise und einer gleichbleibend hohen Nachfrage insbesondere wegen der unverändert günstigen Zinsen.
- Die Neubautätigkeit ist bereits seit 2008 unter die 2.000er-Marke gefallen mit einem Negativrekord von weniger als 1.400 neuen Eigenheimen im Jahr 2017. Die jüngsten Genehmigungszahlen aus 2018 liegen sogar noch unter diesem Wert. Folgerichtig sind die **Hauspreise** erneut nicht nur stark, sondern auch in stärkerem Ausmaß als die für Eigentumswohnungen gestiegen.
- Potenzielle Käufer neuer Eigenheime müssen in der Regel in eher randstädtische Lagen ausweichen. Das größte Neubauangebot findet sich in den östlichen Stadtbezirken Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg. Auch in Pankow und Treptow-Köpenick wurden zuletzt viele neue Eigenheime errichtet.
- Dem Baugeschehen folgen die **Bodenpreise** mit teils weit überdurchschnittlichen Steigerungen in den einfachen und vor allem mittleren Lagen dieser Bezirke (u. a. Blankenburg, Heinersdorf, Weißensee, Schmöckwitz, Marzahn, Lichtenberg). Für das Jahr 2018 meldet der Gutachterausschuss eine schwächere Entwicklung als im Vorjahr. Dennoch haben die Bodenpreise stadtweit erneut um 20 % angezogen.
- Für Baugrund muss inzwischen mit einem Preis von 560 €/m<sup>2</sup> in guter Stadtrandlage gerechnet werden. Zentrale Lagen nähern sich mittlerweile der Marke von 2.000 €/m<sup>2</sup> (aktuell 1.800 €/m<sup>2</sup>).

### Bevorzugte Villen- und Einfamilienhausgebiete

Zu den gehobenen Wohnlagen mit aufgelockerter, überwiegend Villen- und Einfamilienhausbebauung, teilweise auch mit Gartenstadtcharakter, zählen die Stadtviertel *Grunewald, Dahlem, Westend, Wannsee, Nikolassee, Schlachtensee, Frohnau*.

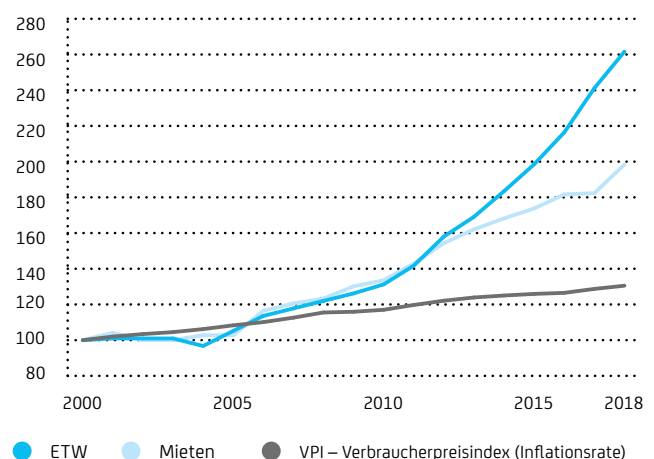
Grundstücke kosten hier ab etwa 950 €/m<sup>2</sup> bis 2.600 €/m<sup>2</sup>. Einfamilienhäuser werden ab 950.000 € angeboten, Villen nicht unter 2,0 Mio. €.

## Mietwohnungsmarkt

- Immer geringere Leerstände (CBRE-empirica: 0,9 % 2017; BBU: 1,7 % in BBU e.V. Wohnungsunternehmen) und eine abnehmende Umzugsbereitschaft sind Indikatoren für einen inzwischen stadtweit sehr angespannten Mietwohnungsmarkt. Zudem prägen sprunghafte Mietsteigerungen und eine vergleichsweise hohe Wohnkostenbelastung der Haushalte die Mieterstadt Berlin (rd. 85 % der Haushalte).
- Da die starken Einwohnerzuzüge besonders den Mietwohnungsmarkt belasten, verschärft sich die Situation – ungeachtet des anspringenden Mietwohnungsbaus – zusehends.
- Der Verdrängungswettbewerb und Ausweicheffekte haben im letzten Jahrzehnt zu besonders stark sinkenden Leerständen in den von eher einfachen Wohnlagen und großen Mietwohnbeständen geprägten Stadtbezirken Spandau, Marzahn und Hellersdorf geführt. Gleichzeitig sind die Mietsteigerungen hier mit am höchsten. Die ehemals einfachen Wohnlagen Neukölln, Wedding und Moabit zählen zu den neuen „Szenekiezen“ und schon länger nicht mehr zu den günstigen Wohnstandorten.
- Prinzipiell sind Urbanität und Zentralität die wichtigsten Faktoren beim Mietpreis. Kommt noch ein günstiges Mietniveau hinzu, vergrößert das noch einmal das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage und treibt die Preissteigerung besonders voran.
- Nach einem kurzen Intermezzo mit schwächer steigenden Mieten im Jahr 2016 – zumindest im Neubausektor – verteuern sich diese mittlerweile auch in Mitte, Pankow sowie Tempelhof-Schöneberg wieder kräftig.
- In mittleren Lagen sind Neuvertragsmieten bis zu 15 €/m<sup>2</sup> zu entrichten, in guten Lagen bis etwa 18 €/m<sup>2</sup> und in den absoluten Spitzenlagen können bis zu 25 €/m<sup>2</sup> anfallen.
- Temporäres Wohnen, Mikroapartments und möblierte Wohnungen erhöhen kontinuierlich ihren Marktanteil (rd. 30 % der aktuell offerierten Wohnungen) und etablieren sich im zumeist hochpreisigen Segment.

### Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen Stadt Berlin (gute Lage)

Index (2000 = 100)



Quelle: HypoVereinsbank 2019

## Perspektiven

- Auch in den sich abzeichnenden wirtschaftlich schwächeren Zeiten wird Berlin dank seiner immer besser aufgestellten Wirtschaftsstruktur auf dynamischem Aufholkurs bleiben. Bei leicht schwächerem Einwohnerwachstum dürfte vor allem die anhaltende Niedrigzinsphase vorerst für ein weiterhin großes Interesse an Wohnimmobilien in der Hauptstadt sorgen.
- Der Wohnungsbau scheint sich mit Blick auf die Genehmigungszahlen und die aktuelle Gemengelage seinem Peak zu nähern (Engpässe in der Bauwirtschaft, zunehmende Flächenknappheit, Konkurrenz durch attraktiveren Büro-bau), weshalb der immer noch wachsende Bedarf bei hohen Zuzugsraten vorerst weiter nicht gedeckt werden kann.
- Ein verstärkter Mietwohnungsbau lässt auf eine Abschwächung der Mietpreisspirale hoffen. Die im Gegenzug stark rückläufige Bauproduktion von Eigenheimen wird die Ausweichbewegungen in das Berliner Umland, insbesondere von Familien und Interessenten mittlerer Kaufkraft, weiter forcieren.

## Risiken einer Marktüberhitzung

- Die aktuellen Wohnungskosten haben in zentralen Lagen heute nahezu mit denen in anderen, vielfach wirtschaftsstärkeren deutschen Großstädten gleichgezogen. Die Kaufkraft bewegt sich dagegen ungeachtet der verbesserten Arbeitsmarktlage auf mäßigem Niveau.
- Bereits seit dem Jahr 2005 liegt die Miet- und Kaufpreisentwicklung von Eigentumswohnungen in guten Lagen deutlich über der allgemeinen Teuerungsrate (Grafik S. 6). Seit 2014 fällt die Mietpreissteigerung merklich unter die Kaufpreisentwicklung, wodurch die Renditen auf historische Tiefstwerte gesunken sind. Zwei Trends einer suboptimalen Entwicklung, die weiterhin kritisch beobachtet werden muss.
- Angesichts der erwarteten gesamtwirtschaftlichen Eintrübung bei gleichzeitig wachsenden weltpolitischen Unsicherheiten könnte allmählich der Höhepunkt des deutschlandweiten Immobilienbooms erreicht bzw., je nach Lesart, bereits überschritten sein.
- Trotzdem ist ein deutlicher flächendeckender Preisrückgang in absehbarer Zeit eher unwahrscheinlich. Dagegen sind Preiskorrekturen bei Projekten mit geringen Lagequalitäten, bei Objekten in mäßigem Zustand oder in suboptimaler Lage sowie an Standorten mit großen Neubauvorhaben nach dem Ende des Immobilienbooms nicht auszuschließen.

Annette Kremer / Dirk Bittner

## Wohnungsbau im nächsten Jahrzehnt

### Großprojekte im Bau (Auswahl):

- **Europacity:** Nördlich des Hauptbahnhofs entstehen rund 2.800 WE (Bauzeit 2010 bis 2025), im benachbarten „Quartier Lehrter Straße“ weitere 700 WE.
- **Wasserstadt Oberhavel:** In Spandau sind auf diversen Teilflächen mehr als 7.500 WE vorgesehen, u.a. „Waterkant“ (2.500 WE).
- **Johannisthal / Adlershof:** Am Wissenschafts- und Wirtschaftsstandort als integrierter urbaner Stadtteil entstehen seit 2015 u.a. 5.400 WE.
- **Gleisdreieck:** Auf dem Gleisdreieck-Areal sind ca. 1.000 WE in Blockrandbebauung geplant (bis 2020).
- **Parkstadt Karlshorst:** Auf dem ehemaligen Gewerbeareal zwischen Blockdammweg, Hönowener Wiesenweg und Trautenauer Straße sollen 1.000 neue WE (je zur Hälfte Miet- und Eigentumswohnungen) bis 2021 gebaut werden.
- **Mein Falkenberg:** In Berlin-Lichtenberg werden rd. 1.000 WE und 300 Reihenhäuser gebaut (Fertigstellung 2021).
- **Schöneberger Linse:** Das Gelände zwischen dem Bahnhof Südkreuz und dem S-Bahnhof Schöneberg wird u.a. mit 1.900 WE bebaut. Baubeginn des Teilprojekts „Wohnpark Südkreuz“ ist gerade erfolgt.

### Großprojekte in Planung (Auswahl):

- **Schumacher Quartier:** Nach der Stilllegung des Flughafens Tegel soll der östliche Teil des Areals (Nähe Kurt-Schumacher-Platz) mit 5.000 WE bebaut werden.
- **Das neue Gartenfeld / Insel Gartenfeld:** In Siemensstadt (Spandau) soll auf der ehemaligen Fläche von Siemens ein Wohnquartier mit 3.700 WE entstehen (Baubeginn ab 2020).
- **Lichterfelde Süd:** Auf dem ehemaligen US-Militär-gelände sind bis zu 2.500 WE in Mehrfamilienhäusern sowie als Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser geplant (Baubeginn ab 2020).
- **Pankower Tor:** Auf dem ehemaligen Rangierbahnhof Pankow sollen 2.000 WE, eine Schule, ein Einkaufszentrum sowie ein Möbelmarkt entstehen (Planungsrecht ab 2021).
- **Buch:** Nach Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Wohnbaufläche für 4.400 neue WE ausgewiesen werden. Planungsrecht ab 2021.
- **Blankenburger Süden:** In Pankow soll zwischen Blankenburg und Heinersdorf auf einer landwirtschaftlichen Fläche ein neues Stadtquartier mit 5.000 bis 10.000 WE realisiert werden. Baubeginn ab 2027.

# Mein Lebenswerk „Immobilie“ braucht einen Finanzplan mit Weitblick.

Eigenkapital ansparen, günstig finanzieren, Anschlussfinanzierung sichern, für Modernisierungen und Renovierungen vorsorgen. Mit den Finanzierungs- und Bausparlösungen von HypoVereinsbank und Wüstenrot Bausparkasse verwirklichen Sie Ihr Immobilienvorhaben ganz nach Ihren Wünschen.

## Ihre HVB Immobilienfinanzierungs-Spezialisten

### Privatkunden

#### Filiale Leibnizstraße

Torsten Glomba | 030 34004-695 | torsten.glomba@unicredit.de

Daniel Griebel | 030 34004-514 | daniel.griebel@unicredit.de

Gernot Kaaden | 030 34004-690 | gernot.kaaden@unicredit.de

Dominik Reske | 030 34004-572 | dominik.reske@unicredit.de

Yvonne Schulze | 030 34004-108 | yvonne.schulze@unicredit.de

#### Filiale Friedrichshagen

Heike Lehmann | 030 641907-27 | heike.lehmann1@unicredit.de

Heike Walter | 030 641907-29 | heike.walter@unicredit.de

### Private Banking

#### Filiale Potsdamer Platz

Barbara Herma | 030 34004-126 | barbara.herma@unicredit.de

Dunja Stamer | 030 34004-387 | dunja.stamer@unicredit.de

### Unternehmer

#### Filiale Leibnizstraße

Daniel Koschyk | 030 34004-109 | daniel.koschyk@unicredit.de

Ansgar Kopitza | 030 34004-215 | ansgar.kopitza@unicredit.de

Daniela Ryl | 030 34004-132 | daniela.ryl@unicredit.de

Stephan Schulz | 030 34004-625 | stephan.schulz@unicredit.de

### Gewerbliche Immobilienkunden

Andreas Scheibl | 030 34004-175 | andreas.scheibl@unicredit.de



**wüstenrot**

Wünsche werden Wirklichkeit.

Die Bank für alles,  
was wichtig ist.

 **HypoVereinsbank**

Member of  **UniCredit**

**Angabenvorbehalt:** Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf öffentlich zugänglichen Quellen. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der HypoVereinsbank wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden. Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

**Copyright:** Der Inhalt, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegt dem Urheberrecht. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der HypoVereinsbank.

**Herausgeber:** UniCredit Bank AG | PPV2IF | Arabellastraße 12 | 81925 München