



Berliner Stadtmitte mit Rathaus:
Wohnungsbaupolitik für alle, die schon eine Wohnung haben.

Berlin

Bundesland ohne Bauland

Ideologische Politik und verkrustete Verwaltung verhindern, dass in Berlin ausreichend Baugrundstücke ausgewiesen werden. Das treibt die Preise – Investoren und Wohnungssuchende weichen ins Umland aus.

Silke Kersting Berlin

Jürgen Leibfried ist so etwas wie ein Urgestein am Berliner Immobilienmarkt. Den Gründer und Chef der Bauwert AG kann nach fast 40 Jahren Berufserfahrung in der Hauptstadt nichts so schnell erschüttern – erstaunen allerdings schon.

Etwa, als er den Bezirksverordneten in Charlottenburg-Wilmersdorf vorschlug, den öffentlichen Platz vor seinem exklusiven Wohnhausprojekt „Am Hochmeisterplatz“ zu gestalten und die ersten zwei Jahre vollständig die Kosten für die Pflege zu übernehmen. Doch bis auf die FDP schlug ihm von allen Parteien Ablehnung entgegen. Zu edel waren die Pläne. Ein einfacher Rasen sollte her – mit gewelltem Boden, um das Fußballspielen zu erschweren.

„Das ist Berlin“, resümiert der Mann in seinem Büro am feinen Kurfürstendamm. Leibfrieds hochwertige Wohnungen werden in der Hauptstadt argwöhnisch betrachtet. Dabei ist er das Beispiel eines privaten Investors, der einen breiten Mix an Wohnraum schafft. Gerade wurde auf einem ehemaligen Industrieareal in Kreuzberg-Friedrichshain das neue Quartier „Box Seven“ mit 640 Wohnungen fertiggestellt. Neben 200 Eigentumswohnungen gibt es dort auch 122 Sozialwohnungen, die die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Howoge übernommen hat. Der Rest sind frei fi-

Top-Quartiere im letzten Jahr

Wohnviertel, in denen die Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser stärker gestiegen sind als im Durchschnitt der Stadt
Veränderung 2020 zu 2019 in Prozent*

Kaufpreis für Ein-/Zweifamilienhäuser	Preis in €/m ²
37 Falkenberg +5,8 % 3.800	
41 Bohnsdorf +5,8 % 3.600	
40 Adlershof +5,8 % 3.500	
30 Haselhorst +5,7 % 3.900	
13 Niederschönhausen +5,6 % 5.300	
Durchschnitt +5,5 % 4.600	

Kaufpreis für Eigentumswohnungen	Preis in €/m ²
29 Siemensstadt +7,6 % 3.700	
20 Oberschöneweide +7,5 % 3.600	
30 Haselhorst +7,5 % 3.300	
40 Adlershof +7,4 % 4.000	
44 Spandau +7,4 % 3.600	
Durchschnitt +7,1 % 4.300	

Monatsmiete: Neuverträge für Wohnungen	Preis in €/m ²
11 Charlottenburg-Nord +0,2 % 8,80	
30 Haselhorst +0,2 % 8,10	
5 Neukölln +0,1 % 12,00	
20 Oberschöneweide +0,1 % 10,60	
12 Reinickendorf +0,1 % 10,30	
Durchschnitt +0,0 % 11,80	

*Durchschnittliche Transaktionspreise in den Stadtteilen ohne Berücksichtigung von Qualitätsmerkmalen wie Baujahr, Lage, Ausstattung, Größe etc.

HANDELSBLATT

Quelle: vdpResearch

nanzierte Mietwohnungen. Für Leibfried ist „Box Seven“ ein Beispiel dafür, dass ein Nebeneinander von hoch- und preiswertem Wohnraum möglich ist – selbst in Kreuzberg-Friedrichshain, wo der Kampf um bezahlbaren Wohnraum und Mieterrechte besonders hohe Wellen schlägt.

Den Berliner Mietendeckel hat zwar das Bundesverfassungsgericht gekippt, aber die gereizte Stimmung ist damit nicht verschwunden. Die Initiative „Deutsche Wohnen & Co. enteignen!“ setzt ihre Unterschriftensammlung fort. Die Ankündigung der Konzerne Deutsche Wohnen und Vonovia, nach ihrem geplanten Zusammenschluss reguläre Mieterhöhungen in Berlin in den kommenden drei Jahren auf höchstens ein Prozent jährlich begrenzen zu wollen, reicht den Aktivisten nicht.

In Berlin ist Bauen kein leichtes Unterfangen, das sagen Projektentwickler unisono. Investoren fühlen sich wenig unterstützt, Bauland wird nur zögerlich freigegeben, neue Bebauungspläne können gut und gerne auch mal zehn Jahre dauern. Investoren wie Jacopo Mingazzini, Vorstand von The Grounds Real Estate Development, kaufen deshalb inzwischen nur noch Grundstücke, auf denen Baurecht besteht. „Projekte auf Grundstücken, für die erst ein Bebauungsplan entwickelt werden muss, sind ein wirtschaftlich nicht kalkulierbares Risiko.“

Allerdings sind baureife Grundstücke teurer, was wiederum das Ziel konkurrenzfähig, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. „Ich hatte mir geschworen, kein Projekt mehr anzugehen, für das erst ein Bebauungsplan entwickelt werden muss“, sagt Florian Lanz, Geschäftsführer des Projektentwicklers Laborgh Investment. „Aber auf einem Grundstück, auf dem schon Baurecht liegt, können so gut wie nur noch hochpreisige Wohnungen gebaut werden, sonst geht die Rechnung nicht auf.“

Lanz ist von seinem Vorhaben inzwischen wieder abgerückt. Sein Tun muss Sinn machen, findet er. Und den sieht er eher in Projekten für Menschen mit weniger Geld. „Es bringt doch nichts, ein Luxusprojekt in Berlin hinzusetzen, was man dann an Amerikaner und Chinesen verkauft, am Ende nutzen sie es aber nur als Zweitwohnung. Ich baue lieber Wohnungen für Menschen, die sie auch wirklich brauchen.“

Berlin ist voll solcher Unternehmer, die trotz Dauerregulierung und Enteignungsfantasien für Wohnraum sorgen. Diese Unternehmer sind zumeist weit entfernt von dem in der Hauptstadt gern bemühten Bild des bösen Investors. Mathias Groß etwa, Berliner Niederlassungsleiter von Pandion, das Projekte mit hohem architektonischem Anspruch entwickelt. „Berlin ist trotz aller Regulierungen einer der interessantesten Standorte in Deutschland“,



Starower See bei Berlin:

Der Immobilienboom schwappet immer weiter ins Umland der Hauptstadt.

findet Groß, selbst gebürtiger Berliner. Es gebe sehr viele Mikrozentren über die gesamte Stadt verteilt, das mache die Arbeit spannend: „Wir versuchen, Ecken und Nischen zu finden, wo man noch innerstädtisch bauen kann.“

Derzeit, sagt er, „schauen wir uns einige Grundstücke an der S-Bahn-Achse zwischen der City-Ost und Tegel an“. Spannend findet Groß etwa Weißensee im Nordosten und Reinickendorf im Nordwesten, Lagen, die gut ans Zentrum angebunden sind, einen urbanen Charakter haben und einiges an Grün bieten.

Ein Geheimtipp ist das längst nicht mehr. Auch das Berliner Analysehaus vdp sieht Reinickendorf als Trendviertel, was bedeutet: Bei Wohneigentum liegt die Preisentwicklung dort oberhalb des Berliner Durchschnitts. Trend: weiter steigend. Seit dem endgültigen Aus für den Flughafen Tegel im Mai dürfte sich die Zuwanderung aus anderen Bezirken noch verstärken, vermutet der Immobiliendienstleister CBRE. Reinickendorf lag in der Einflugschneise von Tegel.

„Wir investieren weiter“, sagt der umtriebige Investor Jakob Mähren. „Aber man muss genau hinschauen und einen funktionierenden Taschenrechner und ein gutes Handbuch haben, in dem alle Regulierungen drinstehen. Dann kann man in Berlin weiterhin gute Geschäfte machen.“

CBRE hat für seinen kürzlich veröffentlichten Wohnmarktbericht 307 Neubaurvorhaben ausgemacht, die in der konkreten Planung sind, kurz vor Baubeginn stehen oder bereits in der Umsetzung sind. Die Zahl der Wohnungen, die durch diese Projekte realisiert würden, beläuft sich auf knapp 49.320. Eine besondere Dynamik zeigt sich am Stadtrand. In Treptow-Köpenick, Lichtenberg, Marzahn-Hellersdorf und Spandau entstehen die meisten Wohnungen. Spannende Großprojekte gibt es beispielsweise mit „Berlin TXL“, dem Umbau des alten Flughafens in Tegel, oder die Revitalisierung der ehemaligen AEG-Transformatorfabrik in Oberschöneweide. Die Degewo, eine der sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, baut ein Wohnhochhaus in der Großsiedlung Gropiusstadt, ein weiteres Hochhaus in Holz-Hybrid-Bauweise plant die UTB Projektmanagement GmbH in Kreuzberg.

Und doch wird nicht genug gebaut, auch um eine spürbare Entlastung bei



Bauprojekt im Prenzlauer Berg:

Eigentum in der Innenstadt ist für viele Normalverdiener unerschwinglich geworden.

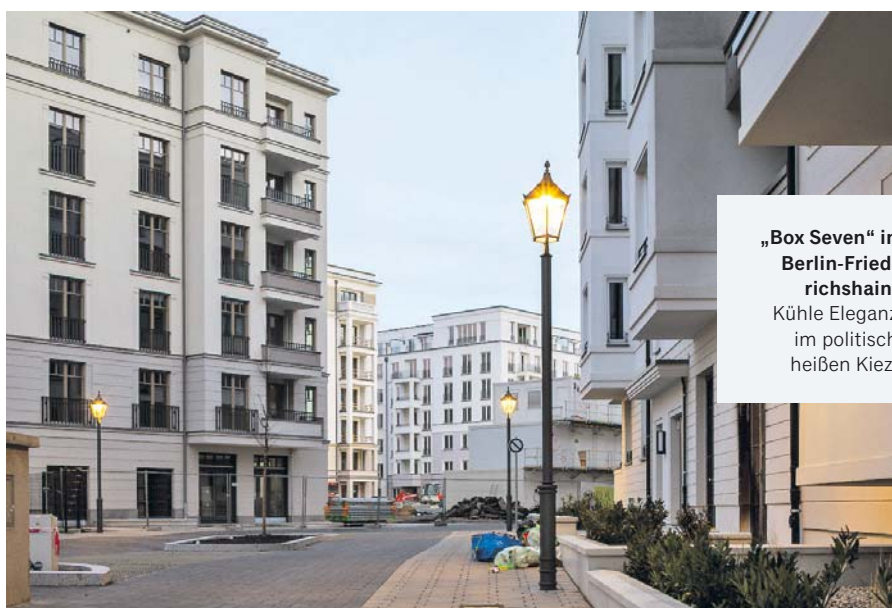
Pandion



Neubauprojekt in Zossen:

Großflughafen und Tesla-Werk sorgen südlich von Berlin für Aufbruchstimmung.

caro / Muhs / FOTOFINDER.COM



„Box Seven“ in Berlin-Friedrichshain:

Kühle Eleganz im politisch heißen Kiez.

Wikipedia

Boneva

den Preisen zu erreichen. Für 2020 meldeten die Bauaufsichtsbehörden 16.337 fertiggestellte Wohnungen, 14 Prozent weniger als im Jahr zuvor.

Die Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich im vergangenen Jahr durchschnittlich, also über ganz Berlin hinweg, um 5,5 Prozent auf nunmehr 4300 Euro pro Quadratmeter, wie vdp in seiner exklusiven Analyse für das Handelsblatt zeigt. Die Neuvertragsmieten stagnierten bei 11,80 Euro pro Quadratmeter. Verantwortlich dafür war der inzwischen gerichtlich gekippte Mietendeckel, der über einige Monate sogar für sinkende Mieten bei Wohnungen im Bestand sorgte. Im Neubau stiegen die Mieten in fast jeder Lage.

Im Bestand streuen die Miethöhen deutlich. In Abhängigkeit von Lage, Baujahr und Ausstattungsqualität beobachten die Immobilienexperten von Aengevelt Research Mieten zwischen sechs und elf Euro pro Quadratmeter.

Ein Ende ist nicht in Sicht. „Trotz des verstärkten Neubaus wird das Angebot der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Raum mittelfristig nicht nachkommen“, resümiert CBRE. „Vor allem, weil nach erfolgreich überstandener Pandemie wieder mit einem stärkeren Zuzug aus dem Ausland zu rechnen ist.“

Mitunter sind Investoren selbst erstaunt darüber, wie hoch Mieten und Preise inzwischen sind. Viele sehen einen entscheidenden Grund dafür in der zu geringen Bereitstellung von Bauland. „Das führt dazu, dass das wenige Bauland unglaublich wertvoll geworden ist“, sagt Berlin-Kenner und Pandion-Niederlassungsleiter Groß. Es gibt kaum ein Projekt ohne kritische Bürgerinitiative, die versucht, es zu verhindern, weil es die freie Sicht oder eine Hundelaufwiese zerstört. Das sei Politik für Bestandsmieter, nicht für Neu-Berliner oder Menschen, die umziehen wollen, sagt Groß: „Mich ärgert das.“

Bauwert-Chef Leibfried fordert, die Stadt müsse die Wohnungspolitik bezirksübergreifend an sich nehmen. „In den Bezirksverordnetenversammlungen sitzen Leute, die schon eine Wohnung haben und natürlich tendenziell eher gegen jeden Neubau und gegen jede Verdichtung sind. Warum sollten sie auch dafür sein?“

Dabei ist das Potenzial der Hauptstadt groß. „Berlin hat noch immer viele Baulandreserven, gigantische Flächen, es fehlt allein der politische Wille“, sagt Leibfried. „Berlin hat Grundstücke, sie müssen nur baureif gemacht werden“, bestätigt Marcus Buder, Leiter der Gewerblichen Immobilienfinanzierung bei der Berliner Sparkasse. Der Immobilienverband Deutschland (IVD) lästert über selbst verschuldete Wohnungsnot: „Berliner Senat nutzt Potenziale nicht.“ Unverständlicherweise verfüge Berlin über kein gesamtheitliches und bezirksübergreifendes Flächenregister für Baulücken und habe deshalb auch keinen Überblick über die Potenziale, sagt Michel Sawall, Vize des IVD Berlin-Brandenburg.

Projektentwickler weichen darum immer weiter dorthin aus, wo Grund und Boden noch preiswert ist und es im Regelfall schneller geht, eine Baugenehmigung zu bekommen: ins Umland. Der Berliner Speckgürtel wächst, woran auch die Eröffnung des Hauptstadtflughafens BER sowie die Ansiedlung des US-Autobauers Tesla und diverser Logistik- und Güterverkehrszentren ihren Anteil haben.

„Die Attraktivität des Umlands beruht auf zwei Trends“, sagt The-Grunds-Vorstand Mingazzini. „Ers-

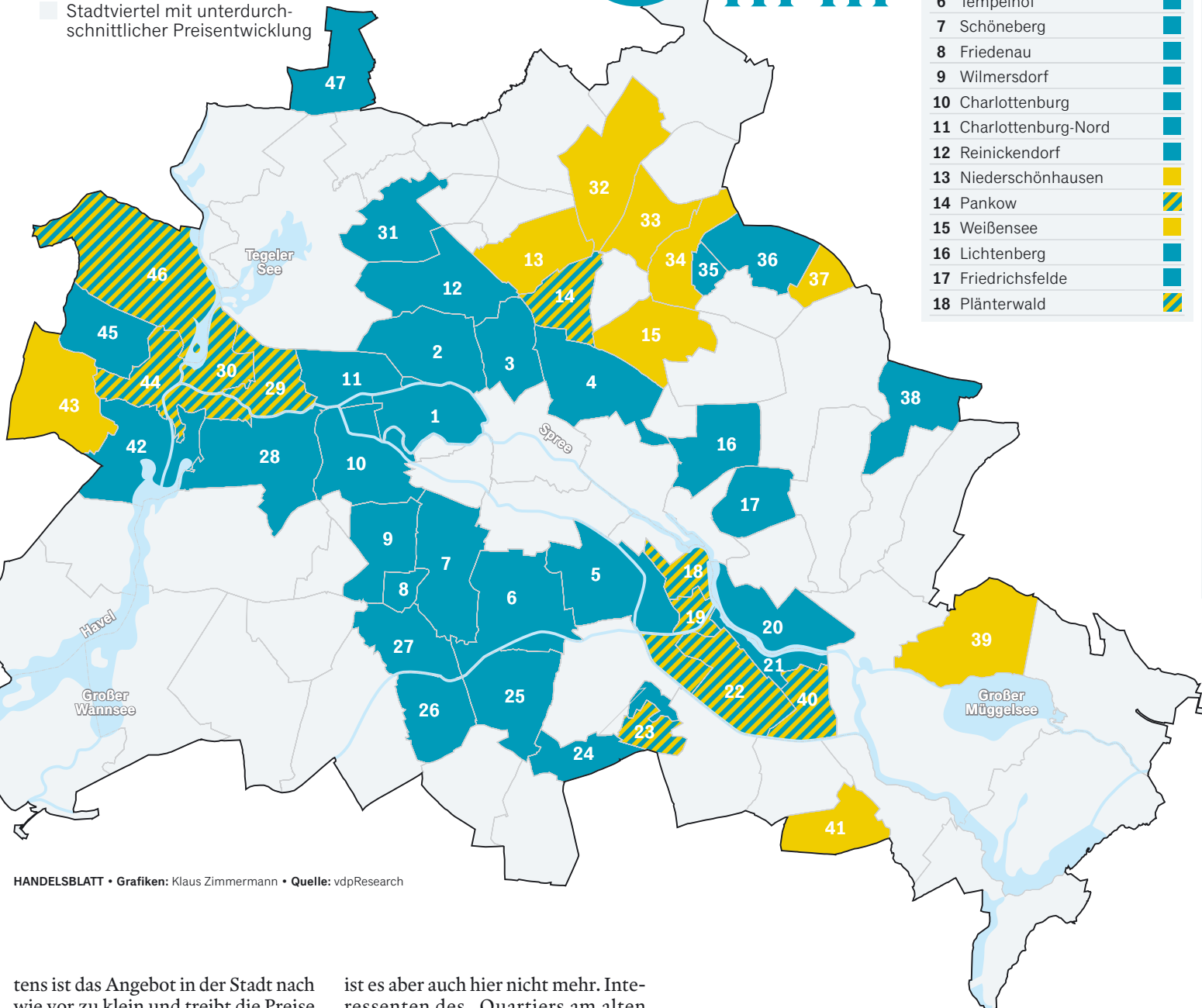
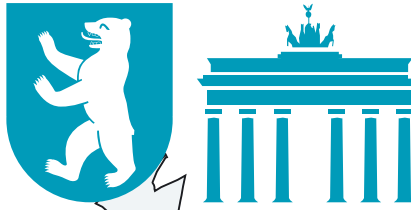
Trendviertel

Stadtviertel, in denen die Preissteigerung für Wohneigentum 2020 zu 2017 im Dreijahrestrend über dem Durchschnitt der Stadt liegt

Vorwiegende Wohnbebauung:

- Einfamilienhäuser
- Eigentumswohnungen
- Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen
- Stadtviertel mit unterdurchschnittlicher Preisentwicklung

Berlin



Stadtteile:

1 Moabit	■	19 Baumschulenweg	■
2 Wedding	■	20 Oberschöneweide	■
3 Gesundbrunnen	■	21 Niederschöneweide	■
4 Prenzlauer Berg	■	22 Johannisthal	■
5 Neukölln	■	23 Gropiusstadt	■
6 Tempelhof	■	24 Buckow	■
7 Schöneberg	■	25 Mariendorf	■
8 Friedenau	■	26 Lankwitz	■
9 Wilmersdorf	■	27 Steglitz	■
10 Charlottenburg	■	28 Westend	■
11 Charlottenburg-Nord	■	29 Siemensstadt	■
12 Reinickendorf	■	30 Haselhorst	■
13 Niederschönhausen	■	31 Wittenau	■
14 Pankow	■	32 Französisch Buchholz	■
15 Weißensee	■	33 Blankenburg	■
16 Lichtenberg	■	34 Stadtrandsiedl. Malchow	■
17 Friedrichsfelde	■	35 Malchow	■
18 Plänerwald	■	36 Wartenberg	■
		37 Falkenberg	■
		38 Hellersdorf	■
		39 Friedrichshagen	■
		40 Adlershof	■
		41 Bohnsdorf	■
		42 Wilhelmstadt	■
		43 Staaken	■
		44 Spandau	■
		45 Falkenhagener Feld	■
		46 Hakenfelde	■
		47 Frohnau	■

HANDELSBLATT • Grafiken: Klaus Zimmermann • Quelle: vdpResearch

tens ist das Angebot in der Stadt nach wie vor zu klein und treibt die Preise weiter nach oben. Zweitens entfalten immer mehr Standorte im Umland eine eigene Anziehungskraft. „Und werden damit interessant für Großstädter. Allein 2020 zogen laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 35.202 Berliner nach Brandenburg.“

Die Immobilienberatung Wüest Partner Deutschland analysierte jüngst 26 Städte im Berliner Umland. Demnach entwickeln sich teils 50 Kilometer entfernte Gemeinden zu nachgefragten Wohnstandorten – allen voran Wustermark, Schönefeld und Ludwigfelde. Platz vier des Rankings teilen sich Wildau, Potsdam und Zossen.

Auch hier steigen ähnlich wie in Berlin „die Kaufpreise stärker als die Mieten“, sagt Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner von Wüest Partner. So kletterten die Kaufpreise in diesen 26 Gemeinden zwischen dem ersten Quartal 2018 und dem ersten Quartal 2021 um 42,5 Prozent auf durchschnittlich 2999 Euro pro Quadratmeter. Bei den Mieten beobachtet Wüest Partner im selben Zeitraum ein Plus von 24,5 Prozent auf durchschnittlich 9,31 Euro netto kalt.

Beim deutsch-schwedischen Projektentwickler Bonava, der sich selbst als Anbieter von bezahlbarem Wohnraum bezeichnet, steht Zossen schon länger hoch im Kurs. Richtig preiswert

ist es aber auch hier nicht mehr. Interessenten des „Quartiers am alten Schlosspark“ müssen für eine Wohnung etwa 3850 Euro pro Quadratmeter berappen. In Schönefeld, rund 20 Kilometer näher an der Hauptstadt und nahe dem neuen Hauptstadtflughafen, wird sich der Preis beim zweiten Bauabschnitt der „Stadthäuser am Park“ auf rund 4500 Euro belaufen.

Auch The Grounds engagiert sich im Umland an mehreren Standorten. Einer befindet sich nur einen Katzensprung vom neu entstehenden Tesla-Werk in Grünheide entfernt. In Erkner soll bis April 2024 eine Siedlung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern entstehen.

Auch Bauwert konzentriert sich derzeit auf Gemeinden südöstlich Berlins. In Storkow wurden gerade zwei Grundstücke in unmittelbarer Seelage für einen Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern erworben, in Wildau sind Mietwohnungen geplant.

„Die Mehrheit der Menschen, die an Eigentum interessiert sind, können Wohnungen bis maximal 450.000 bis 500.000 Euro finanzieren“, sagt BauUrgestein Leibfried. Nachgefragt werden deshalb eher kleinere, kompaktere Wohnungen – aber auch gern halbe Zimmer und ein guter Internetanschluss für einen Arbeitsplatz in der Homeoffice-Ära.

5,5

Prozent

– um diesen Wert erhöhten sich die Preise für Eigentumswohnungen in Berlin im vergangenen Jahr durchschnittlich – auf nunmehr 4300 Euro pro Quadratmeter.

Quelle: vdp

Anzeige

TRENDVIERTEL BERLIN



TRAUMHAFT WOHNEN AUF HISTORISCHEM GRUND IN POTSDAMS BESTER LAGE

24 exklusive ETW—3 Hauseingänge
1,5–4 Zimmer
Ca. 41–123 m² Wohnfläche
Auto- und Fahrradstellplätze vorhanden
Elegante und hochwertige Ausstattung

Grossmann & Berger | +49 (0)30 202 953 70 | www.conde-potsdam.de



Exklusives Wohnen in erster Wasserreihe in Berlin-Mitte

2–4 Zimmerwohnungen
Ca. 43–130 m² Wohnfläche
23 TG-Stellplätze mit E-Ladestationen
Smart-Home-Infrastruktur
Hochwertige und moderne Ausstattung

Grossmann & Berger | +49 (0)30 202 953 55 | www.lite-berlin.de