

Studie: Wohnen im BER-Umfeld

Flughafen kurbelt Wohnungsbau an

- **BER-Umfeld profitiert von angespanntem Wohnungsmarkt in Berlin**
- **Effekte durch mehr Arbeitsplätze und Einwohnerzuwächse**
- **Investoren und Projektentwickler loben Brandenburger „Willkommenskultur“**

Berlin, 20. März 2018 – Das Interesse für den Wohnungsmarkt rund um den Großflughafen Berlin-Brandenburg (BER) steigt. Und im Gegensatz zur Eröffnung des BER lässt die Entwicklung des Umfeldes nicht auf sich warten: Der Flughafen trägt schon jetzt zu einer starken Entwicklungsdynamik bei. Bei Investoren und Nachfragern steigt das Interesse für den Wohnungsmarkt aufgrund der Effekte des Flughafens und der Nähe zur stark wachsenden Hauptstadt.

Standortvorteil Großflughafen

Das Umfeld des geplanten Flughafens BER bzw. des Flughafens Schönefeld ist aufgrund von zwei Faktoren ein Standort mit Entwicklungspotenzial: „Die Region profitiert als Teil des Berliner Speckgürtels von dem dynamischen Wachstum der Hauptstadt. Zudem bietet die Nähe zu dem geplanten Großflughafen einen entscheidenden Standortvorteil, den andere Umlandregionen nicht haben. Der Flughafen wird zu einer starken Entwicklungsdynamik durch neue Arbeitsplätze und Investitionen in die Infrastruktur beitragen. Das macht die Region für die Bevölkerung ebenso attraktiv wie für Investoren“, so Andreas Schulten, Vorstand bei bulwiengesa.

Flughäfen – das zeigen die Beispiele Frankfurt/Main, Düsseldorf und München – sind als direkter Arbeitsplatzstandort sowie als indirekter Impulsgeber für die Entstehung weiterer Arbeitsplätze im Umfeld bedeutend. Der damit einhergehende Bevölkerungsanstieg beeinflusst auch die Boden-, Miet- und Kaufpreise im Umfeld. Auch für das Umfeld des BER greifen diese Beschäftigungseffekte und Standortvorteile für Unternehmen. Bis heute haben sich bereits rund 2.400 Firmen niedergelassen. Die Beschäftigtenentwicklung im BER-Umfeld ist sehr positiv. Optimistischen Prognosen zufolge sollen bis 2035 am und um den Flughafen zwischen 55.000 und 65.000 Arbeitsplätze entstehen.

Gründe für Investitionen

Nicht nur hohe Grundstückspreise in Berlin treiben Investoren stärker ins Umland, sondern auch die Vielzahl an politischen Auflagen. Lange Bebauungsplanverfahren und Genehmigungszeiten schrecken ebenfalls ab. Für einige Projektentwickler verliert der Berliner Wohnungsmarkt dadurch an Attraktivität. Aus Sicht der Investoren liegen die Vorteile, in den Umlandgemeinden zu bauen, unter anderem in der größeren Flächenverfügbarkeit sowie einer „Willkommenskultur“ gegenüber Investoren, die den Wohnungsbauprozess erleichtert. Sie investieren verstärkt im Umland der Hauptstadt, zumal dort die Ausstattung mit Schulen und Kindertagesstätten besser ist – ein wichtiges Argument für die Hauptzielgruppe Familien.

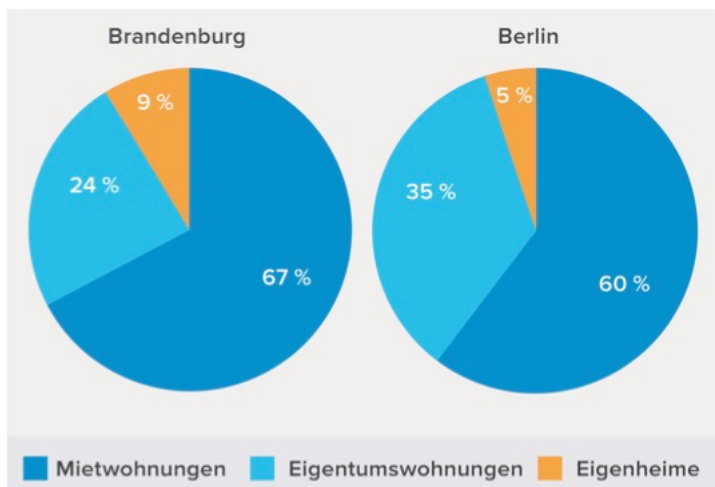
Die Nachfrage nach Projekten im Berliner Umland durch institutionelle Investoren ist in den vergangenen fünf Jahren stark angestiegen. Im Brandenburger BER-Umfeld sind Kaufpreiskfaktoren von 21 bis 23 derzeit marktüblich, wobei objekt- und standortbegründete Abweichungen nach oben durchaus möglich sind.

Struktur des Wohnungsmarktes: Zwei Drittel Mietwohnungen

In den betrachteten Regionen sind aktuell rund 26.700 Wohneinheiten in Bau und in Planung. Dabei entfallen auf die Berliner Bezirke rund drei Viertel der Einheiten. In den Brandenburger Gemeinden befinden sich ca. 4.100 Mietwohnungen, 1.500 Eigentumswohnungen und 540 Häuser in Bau oder in Planung.

Rund zwei Drittel der in Bau und Planung befindlichen Einheiten im BER-Umfeld sind Mietwohnungen. Alleine im Ortsteil Neu-Schönefeld entstehen kurzfristig rund 2.000 Einheiten. Das Segment ist vor allem von großen Wohnungsbauvorhaben geprägt. Die Mietpreise für Neubauten in den Brandenburger Gemeinden beginnen bei 8,00 Euro/qm für Wohnungen in einfachen Lagen.

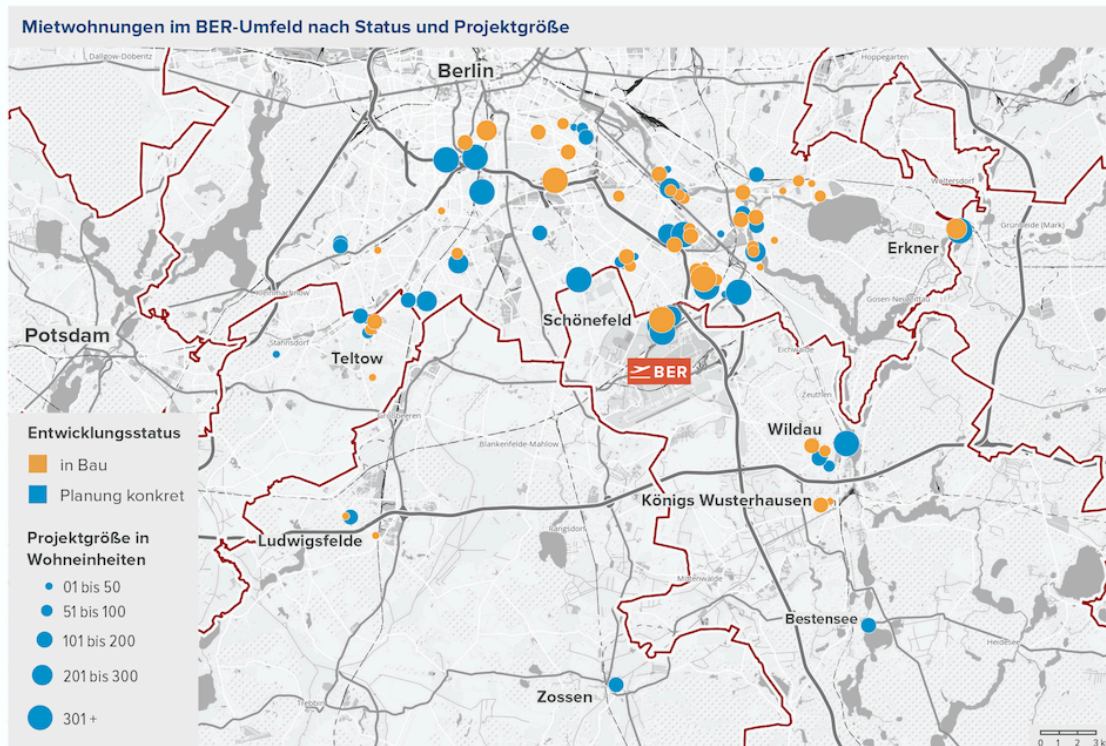
Abb. 1: Verteilung der Wohneinheiten im BER-Umfeld



Quelle: bulwiengesa 2018

Eigentumsprojekte werden häufiger in den betrachteten Berliner Bezirken realisiert als in Brandenburg. Mehr als zwei Drittel der identifizierten Eigenheime sind Reihenhäuser. Grundsätzlich wird jedoch ein großer Teil der Nachfrage nach Eigenheimen über den individuellen Kauf unbebauter Grundstücke befriedigt. Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen starten in den Brandenburger Städten und Gemeinden in den einfachen Lagen bei rund 2.400 Euro/qm.

Abb. 2: Mietwohnungen im BER-Umfeld nach Status und Projektgröße



Quelle: bulwiengesa 2018

Genehmigungsüberhang von Mehrfamilienhäusern

Insgesamt wurde ein Anstieg der Baugenehmigungen in den vergangenen fünf Jahren registriert. Speziell 2016 gab es deutlich mehr Genehmigungen im Geschosswohnungsbau – dies spricht für ein Wachstum des Segments in der Region. Vor allem berlinnahe Gemeinden stehen im Fokus der Investoren.

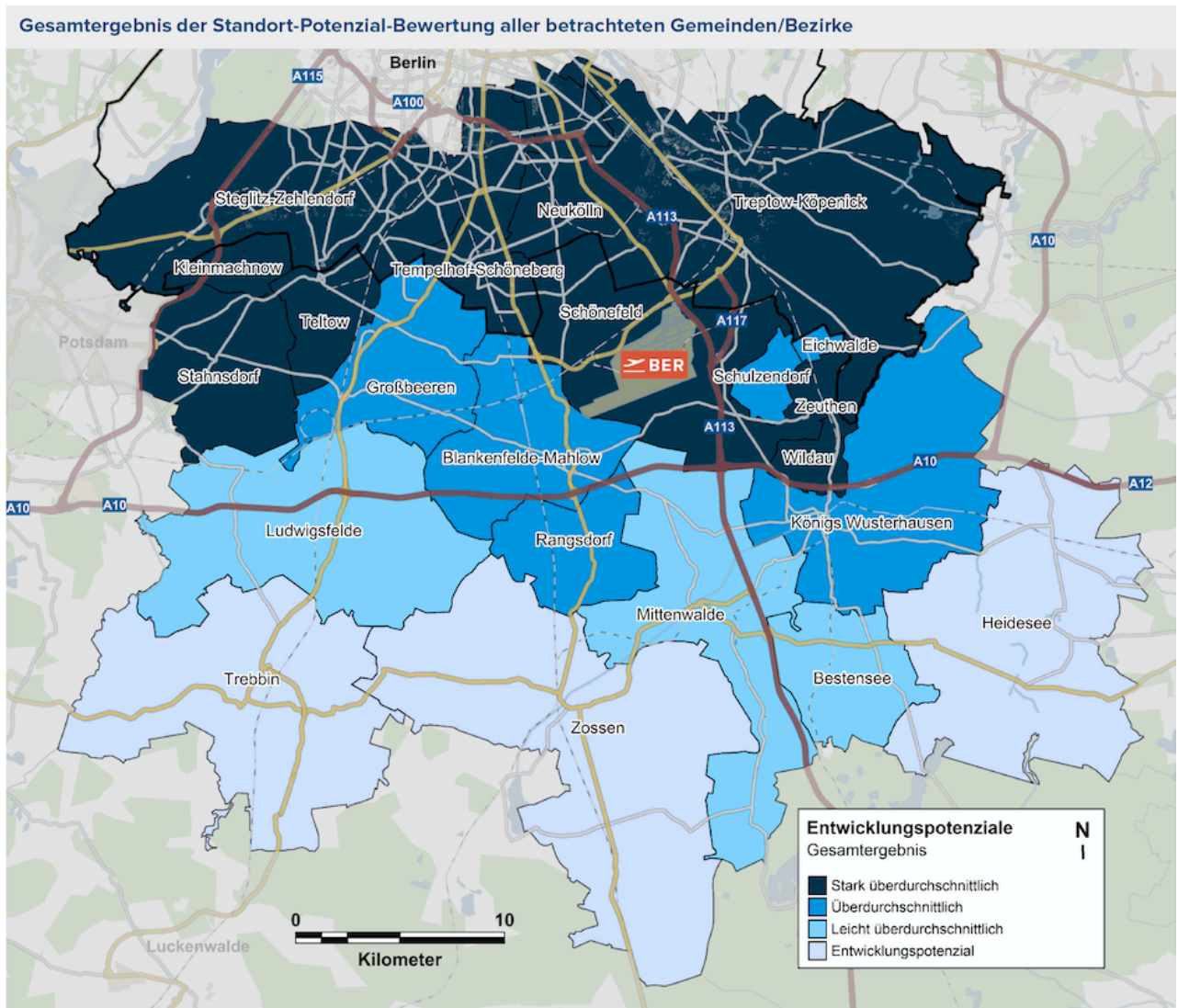
Weil die Fertigstellungszahlen niedriger sind als die Genehmigungszahlen, hat sich ein Überhang von rund 1.230 Einheiten aufgebaut, besonders in Teltow, Wildau, Schönefeld und Ludwigsfelde. Daher wird in den nächsten Jahren von steigenden Fertigstellungszahlen ausgegangen. Die Marktdaten unterstützen dieses Bild, da sich fast 1.500 Einheiten in der betrachteten Region in Bau befinden. Spitzenreiter ist Schönefeld, gefolgt von Teltow, Wildau und Königs Wusterhausen.

Fazit: Wichtiger Wohnstandort

Das Umland ist insbesondere für die Berliner Bevölkerung ein wichtiger Wohnstandort, da im angespannten Wohnungsmarkt der Hauptstadt viele Haushalte, vor allem Familien, kaum mehr geeigneten Wohnraum finden. Um eine ausreichende Wohnraumversorgung zu gewährleisten, ist es wichtig, sich stärker von administrativen Grenzen zu lösen und gemeinsame Lösungen für

die Wohnungsknappheit in der Hauptstadt zu finden. Hier liegen durch zahlreiche vom Flughafen ausgehende Effekte große Potenziale für den Wohnungsbau und Einwohnerzuwächse.

Abb. 3: Gesamtergebnis der Standort-Potenzial-Bewertung



Quelle: bulwiengesa 2018

Über die Studie

Der Anstoß für die vorliegende Studie war die Studie zum [Büroimmobilienmarkt im Umfeld des BER](#). Hier wurde der ökonomische Impuls von potenziellen 1,6 Mio. qm neuer Bürofläche in kurzer Zeit für den regionalen Immobilienmarkt deutlich. In der Region steht aber nicht nur das Gewerbesegment im Fokus. Mit der vorliegenden Studie sollen die Perspektiven für das Wohnen im BER-Umfeld aufgezeigt und stärker in das Licht der Öffentlichkeit gerückt werden. Alle Sponsoren der Multi-Client-Studie haben Grundstücke im Berliner Süden diesseits und jenseits der Stadtgrenze und realisieren Eigentums- oder Mietwohnungsbau.

Neben Standortbedingungen wurden soziodemografische und immobilienwirtschaftliche Parameter von 18 Brandenburger Gemeinden und Städten sowie von 4 Berliner Bezirken untersucht. Damit kann die Studie ein wichtiger Baustein sein für die Arbeit der [Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg](#). Die Studie schließt mit Empfehlungen für die Errichtung von Neubauprojekten.

An der Studie beteiligt haben sich:

- Argon GmbH
- Basis AG
- Bauwert Aktiengesellschaft
- Berlin-Schönefeld Projektentwicklungs- und Betreuungs GmbH
- Bonava Deutschland GmbH
- DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG
- EYEMAXX Real Estate AG
- FBB GmbH
- Groth Gruppe
- GW-K Grundwert-Konzept GmbH
- Reiß & Co. Real Estate München GmbH
- Ed. Züblin AG

Über bulwiengesa:

bulwiengesa ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche. Seit über 30 Jahren unterstützt bulwiengesa seine Partner und Kunden in Fragestellungen der Immobilienwirtschaft, Standort- und Marktanalyse, u. a. durch fundierte Datenservices, strategische Beratung und maßgeschneiderte Gutachten. Aussagekräftige Einzeldaten, Zeitreihen, Prognosen und Transaktionsdaten liefert das Informationssystem RIWIS online. Die Daten von bulwiengesa werden u. a. von der Deutschen Bundesbank für EZB, BIZ und OECD verwendet.

Pressekontakt

bulwiengesa AG
Sigrid Rautenberg
Wallstr. 61
10179 Berlin

Tel.: 030-278768-24
rautenberg@bulwiengesa.de