

Multi-Client-Studie, 2018

Wohnen im BER-Umfeld

 bulwiengesa

ARGON





Der Anstoß für die vorliegende Studie war vordergründig ihre „große Schwester“, die Studie zum Büroimmobilienmarkt im Umfeld des BER¹. 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. Auch das Interesse für den Wohnungsmarkt steigt aufgrund der Effekte des Flughafens und der Nähe zur stark wachsenden Hauptstadt immer mehr bei Investoren und Nachfragern.


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 vorliegenden Studie, welche auf den folgenden zwei Seiten näher vorgestellt werden, haben Grundstücke im Berliner Süden diesseits und jenseits der Stadtgrenze und realisieren zeitgemäßen Wohnungsbau.

Für die Gruppe der teilnehmenden Unternehmen ist dabei parallel zu dem ökonomischen Impuls-Effekt des Flughafens der erstarkende Berliner Wohnungsmarkt strategisch wichtig. Dieser umfasst seit einigen Jahren wieder die gesamte Wirtschaftsregion entlang der wichtigen, sternförmig auf Berlin zulaufenden Verkehrsachsen auf Straße und Schiene. Somit ist eine Studie, wie die hier vorgelegte, auch ein wichtiger Baustein für die künftige Arbeit der Gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburg. Einige Akteure der deutschen Wohnungspolitik, wie etwa der Deutsche Verband oder der Gesamtverband der Deutschen Wohnungswirtschaft, weisen seit einiger Zeit darauf hin, dass nur eine flächendeckende Wohnungsversorgung in Deutschland imstande ist, die starken Preis- und Mietentwicklungen in den Großstädten der vergangenen Jahre zu bremsen. Sowohl die suburbanen Gürtel der Großstädte als auch die Klein- und Mittelstädte werden künftig größere Aufmerksamkeit genießen.

Die Studie untersucht neben Standortbedingungen auch soziodemografische und immobilienwirtschaftliche Parameter. Dazu wurde ein Betrachtungsfeld rund um den Flughafen festgelegt, welches 18 Brandenburger Gemeinden und Städte sowie vier Berliner Bezirke einschließt, die einen Bezug zum Flughafenstandort aufweisen. Die Studie schließt mit Empfehlungen für die Errichtung von Neubauprojekten.

¹ Büroimmobilien am Großflughafen Berlin, bulwiengesa, Juni 2017

Argon GmbH	ARGON
<p>Die Argon GmbH aus Stuttgart ist eine inhabergeführte mittelständische Projektentwicklungsgesellschaft. Geschäftsführer sind Herr Dirk Wehinger und Herr Ferdinand Piëch. Aktuell sind Wohn- und Gewerbeobjekte in Frankfurt, Mannheim, Hamburg und Schönefeld in der Realisierung.</p>	
KONTAKT	
<p>Dirk Wehinger ☎ 0711 / 993 388 810 ✉ wehinger@argon.ag</p>	<p>Argon GmbH Königstraße 19 A 70173 Stuttgart</p>

Berlin-Schönefeld Projektentwicklungs- und Baubetreuungs GmbH	
<p>Die Berlin-Schönefeld Projektentwicklungs- und Baubetreuung GmbH ist ein Familienbetrieb und besteht aus einem erfahrenen und innovativen Team von neun engagierten Mitarbeitern. Das Unternehmen verfügt schon seit ca. 40 Jahren über Erfahrungen in der Projektentwicklung, Projektrealisierung und Objektbewirtschaftung.</p>	
KONTAKT	
<p>Desiree Künsberg ☎ 0351 / 495 21 76 ✉ kuensberg@t-online.de</p>	<p>Berlin-Schönefeld Projektentw.- und Baubetreuungs GmbH Hamburger Straße 19 01067 Dresden</p>

Basis AG Immobilienberatung	
<p>Die Basis AG Immobilienberatung ist seit 2009 auf dem Berliner Immobilienmarkt als Beratungsunternehmen aktiv. Das passionierte Team kombiniert Expertise und Erfahrung mit fundierten Markt- und Ortskenntnissen sowie einem gut ausgebildeten Netzwerk zu einer hochwertigen Maklerleistung. Neben der Vermittlung von Büro- und Wohnimmobilien zählt zu den Aufgaben die Vernetzung von Eigentümern, Bauträgern und Käufern exklusiver Investmentobjekte.</p>	
KONTAKT	
<p>Christian Spilgies ☎ 030 / 700 766 90 ✉ info@basis-ag.com</p>	<p>Basis AG Immobilienberatung Kurfürstendamm 220 10719 Berlin</p>

Bonava Deutschland GmbH	
<p>Bonava in Deutschland ist ein Tochterunternehmen des schwedischen Konzerns Bonava AB. Seit mehr als 50 Jahren ist das Unternehmen im deutschen Immobilienmarkt aktiv – in seinem Heimatmarkt Berlin, in den Wachstumsregionen Hamburg, Rhein-Main, Rhein-Ruhr, Köln/Bonn, Rhein-Neckar/Stuttgart, Sachsen und entlang der Ostseeküste. Als Bauträger und Projektentwickler treibt Bonava in Deutschland mit mehr als 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern jährlich mehr als 150 Wohnbauprojekte voran. Die Vision von Bonava ist es, Wohnumfelder mit höchster Lebensqualität zu schaffen, in denen Menschen glücklich sein können.</p>	
KONTAKT	
<p>Silke Skala ☎ 0800 / 670 80 80 ✉ info@bonava.de</p>	<p>Bonava Deutschland GmbH Am Nordstern 1 15517 Fürstenwalde</p>

BAUWERT Aktiengesellschaft	
<p>Die BAUWERT AG agiert als eigenständige Unternehmensgruppe unter der Führung von Dr. Jürgen Leibfried und Herrn Michael Staudinger als eines der führenden Unternehmen im Bereich Prime Development in Deutschland. Zum Kerngeschäft zählen anspruchsvolle Büro- und Einzelhandelsbauten in überdurchschnittlichen Lagen sowie hochwertige Wohnimmobilien in guten Lagen Berlins sowie im nahen Berliner Umland. Zu den Referenzprojekten zählen unter anderem die Zillergärten in Berlin-Charlottenburg sowie die Rosengärten in Berlin-Wilmersdorf.</p>	
KONTAKT	
<p>Henning Hausmann ☎ 030 / 832 11 50 ✉ info@bauwert.de</p>	<p>BAUWERT Aktiengesellschaft Kurfürstendamm 21 10719 Berlin</p>

DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG	
<p>Die DIE Deutsche Immobilien Entwicklungs AG entwickelt, realisiert und vermarktet wohnwirtschaftliche und gewerbliche Immobilien. Gegründet im Februar 2015, verfügt die Geschäftsführung über eine jahrzehntelange Erfahrung aus Projektentwicklungen mit einem Volumen von über einer Milliarde Euro. Das Unternehmen steht für modernes und urbanes Wohnen auf der Grundlage effizienter Wohnraumlösungen mit flächenoptimierten Grundrissen und moderner Ausstattung.</p>	
KONTAKT	
<p>Hans-Peter Werner ☎ 030 / 224 450 550 ✉ info@die.ag</p>	<p>DIE AG Schlüterstraße 36 10629 Berlin</p>

EYEMAXX Real Estate AG



Die EYEMAXX Real Estate AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit langjährigem, erfolgreichem Track Record mit dem Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland und Österreich. Darüber hinaus realisiert EYEMAXX Pflegeheime in Deutschland und Gewerbeimmobilien in Zentraleuropa. In der jüngsten Firmengeschichte sind Stadtquartiersentwicklungen in Deutschland ebenfalls Teil der Unternehmensstrategie.

KONTAKT

Sylvio Sickert
☎ 0711 / 993 388 810
✉ office@eyemaxx.com

EYEMAXX Real Estate AG
Feuerwehrstraße 17
2333 Leopoldsdorf
Österreich

GW-K Grundwert- Konzept GmbH

GRUNDWERT-KONZEPT

Die GW-K Grundwert-Konzept GmbH aus Berlin ist eine inhabergeführte Projektentwicklungsgesellschaft mit Fokus auf Berlin sowie die Metropolregion. Geschäftsführer ist Herr Thomas Utsch.

KONTAKT

Thomas Utsch
☎ 030 / 206 199 36
✉ info@grundwert-konzept.de

GW-K
Grundwert-Konzept GmbH
Hegelplatz 1
10117 Berlin

FBB GmbH



Berlin ist mit 33,3 Mio. Passagieren im Jahr 2017 der drittgrößte Flughafenstandort in Deutschland. Aktuell betreibt die Flughafen Berlin Brandenburg GmbH den Flughafen Berlin-Schönefeld und den Flughafen Berlin-Tegel. Der gesamte Luftverkehr der Hauptstadtregion soll in Schönefeld konzentriert werden. Dafür baut die Flughafengesellschaft den neuen Flughafen Berlin Brandenburg – kurz BER. Die Eröffnung ist für Oktober 2020 geplant. Der Flughafen Schönefeld wird seit 2016 weiter optimiert und soll über die BER-Eröffnung hinaus genutzt werden. Außerdem wurde der Masterplan BER 2040 als Leitbild für die zukünftige Entwicklung des Flughafenstandortes erarbeitet.

KONTAKT

Matthias Roggenstroh
☎ 030 / 609 111 50
✉ pressestelle@berlin-airport.de

FBB GmbH
12521 Berlin

Reiß & Co. Real Estate München GmbH



Die Reiß & Co. Real Estate München GmbH ist ein unabhängiger Immobilieninvestor und Dienstleister mit den Schwerpunkten klassische Projektentwicklung sowie Eigentümergebietung von institutionellen und vermögenden privaten Immobilieninvestoren. Das Leistungsspektrum umfasst die Projektentwicklung im Bereich Neubau und Refurbishment von Bürogebäuden, Mietwohnungsbau, Hotels und Einzelhandel. Die Reiß & Co. engagiert sich sowohl für eigene Investments bzw. Projekte als auch im Rahmen von Joint Ventures oder Private Placements.

KONTAKT

Wolfgang Brost
☎ 089 / 189 047 70
✉ info@reissco.de

Reiß & Co. Real Estate
München GmbH
Karolinenstraße 4
80538 München

Groth Gruppe



Die Groth Gruppe mit Sitz in Berlin realisiert seit 1982 als Projektentwickler und Bauträger anspruchsvolle städtebauliche Projekte in attraktiven Lagen in und um Berlin sowie an weiteren ausgewählten Standorten Deutschlands. Als freies Immobilienunternehmen bietet die Groth Gruppe sämtliche Leistungen rund um Immobilien an. Dabei reicht die Spanne vom kleinteiligen Wohnungsbau bis zu anspruchsvollen Wohnquartieren, innerstädtischen Großprojekten und neuen Vorstädten, vom Gewerbeobjekt bis zum hochwertigen, durchmischten Stadtquartier.

KONTAKT

Anette Mischler
☎ 030 / 88094 903
✉ anette.mischler@grothgruppe.de

Groth Gruppe
Kurfürstendamm 63
10707 Berlin

Ed. Züblin AG



Die Ed. Züblin AG mit rund 14.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und einer jährlichen Auslastung von über 3 Mrd. Euro ist eines der großen deutschen Bauunternehmen mit Niederlassungen und Tochtergesellschaften im In- und Ausland. Seit mehr als 110 Jahren realisiert das Unternehmen erfolgreich anspruchsvolle Bauprojekte im In- und Ausland. Das Leistungsspektrum umfasst dabei alle baurelevanten Aufgaben, vom komplexen Schlüsselfertigbau über den Ingenieur-, Brücken-, Tunnelbau oder Spezialbau bis hin zur Baulegistik, PPP und Holzingenieurbau im Hoch- und Ingenieurbau.

KONTAKT

Oliver Meissner
☎ 030 / 754 874 63
✉ brandenburg@zueblin.de

Ed. Züblin AG
Bessemersstraße 42b
12103 Berlin

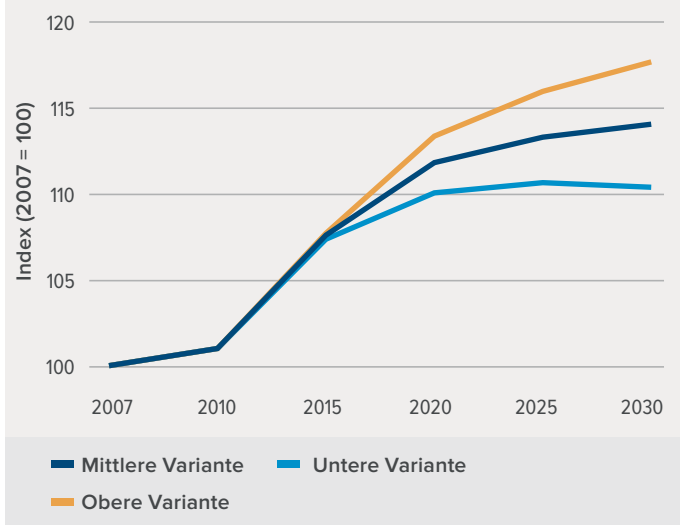
Entwicklungen in Berlin mit Einfluss auf das BER-Umfeld



Berlin befindet sich aktuell in einer starken Wachstumsphase. Die Bevölkerungszahl ist zwischen 2007 und 2016 um rund 9,4 % bzw. 316.800 Einwohner angestiegen. Getragen wird die positive Bevölkerungsentwicklung insbesondere durch Zuzüge aus dem Ausland aufgrund des guten Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebotes. Die Stadt kann außerdem einen Geburtenüberschuss aufweisen. Im Vergleich zum positiven Wanderungssaldo ist dieser jedoch gering.

Aktuelle Prognosen bis 2030 zeigen: Die Bevölkerung der Bundeshauptstadt steigt zukünftig um 4,3 % überdurchschnittlich an. Dabei geht die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, nach einer 2017 erfolgten Evaluation der stadtweiten Bevölkerungsprognose, weiterhin von der mittleren Variante aus, die auch als Planungsgrundlage für den Wohnungsbedarf gilt. Allerdings bildet die Einwohner-

Einwohnerentwicklung und -prognose Berlin bis 2030



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Melderegister, ab 2015 Prognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

prognose die Realentwicklung aufgrund der Flüchtlingswanderung nicht adäquat ab.² bulwiengesa geht davon aus, dass das Bevölkerungswachstum weiterhin stark positiv sein wird und die obere Prognosevariante zum Tragen kommt.

Negativer Wanderungssaldo mit dem Umland

Schon seit gut 25 Jahren verzeichnet Berlin durchgängig einen negativen Wanderungssaldo mit seinem Umland – mehr Menschen ziehen ins Umland als umgekehrt in die Stadt. Besonders zum Ende der 1990er-Jahre war der Saldo sehr

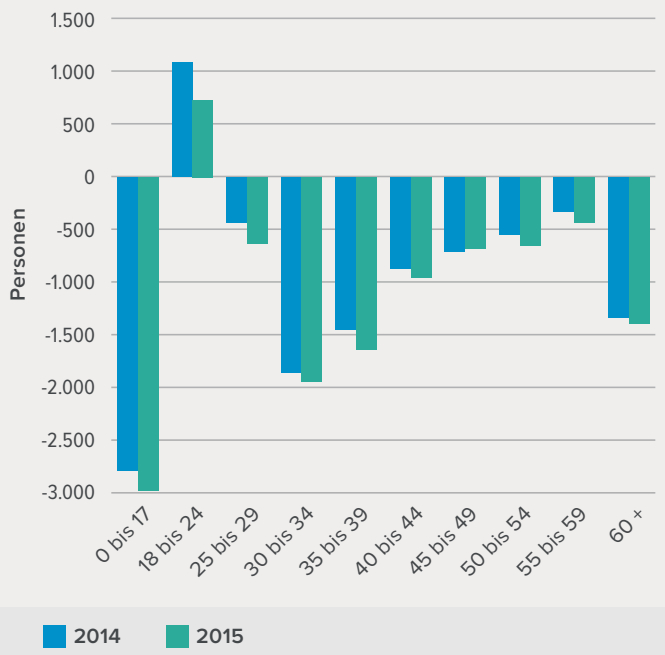
² Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Wanderungsverhalten Berlin und Umland 2006–2015

Jahr	Zuzüge aus dem Umland	Fortzüge in das Umland	Wanderungssaldo Umland
2006	14.239	23.321	-9.082
2007	14.846	22.179	-7.333
2008	14.994	21.271	-6.277
2009	15.476	20.431	-4.955
2010	15.047	19.165	-4.118
2011	14.650	19.470	-4.820
2012	14.184	19.689	-5.505
2013	13.686	20.668	-6.982
2014	12.890	22.103	-9.213
2015	11.665	22.235	-10.570

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Wanderungssaldo Berlin mit seinem Umland nach Altersgruppen 2014 und 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

hoch. Im Betrachtungszeitraum seit 2006 war zunächst eine Abschwächung des negativen Wanderungssaldos zu beobachten, in den letzten fünf Jahren hat sich der Trend jedoch wieder umgekehrt. Im Jahr 2015 verlor Berlin rund 10.570 Personen an das Umland.

Für das BER-Umfeld ergeben sich aus der Bevölkerungsdynamik Berlins positive Effekte: 2015 entfiel fast ein Drittel des Wanderungssaldos (ca. 3.310 Personen) auf das betrachtete Gebiet.

Das Umland profitiert somit stark vom Wachstum der Hauptstadt. Beliebte ist der Speckgürtel besonders bei Familien mit Kindern. So konnten in der Altersgruppe der unter 18-Jährigen und bei den 30- bis unter 40-Jährigen zuletzt hohe Zuzüge aus Berlin verzeichnet werden. Für Personen im Rentenalter ist das Umland ebenfalls attraktiv.

Lediglich bei den 18- bis 24-Jährigen kann Berlin Gewinne verzeichnen. Hier handelt es sich meist um junge Menschen, die aufgrund eines Studiums oder einer Ausbildung in die Stadt ziehen.

Gründe für den starken Zuzug in das Umland sind der klassische Wunsch nach dem Eigenheim im Grünen sowie der angespannte Wohnungsmarkt Berlins, da insbesondere Familien keinen passenden bezahlbaren Wohnraum finden.

Starker Genehmigungsüberhang in Berlin

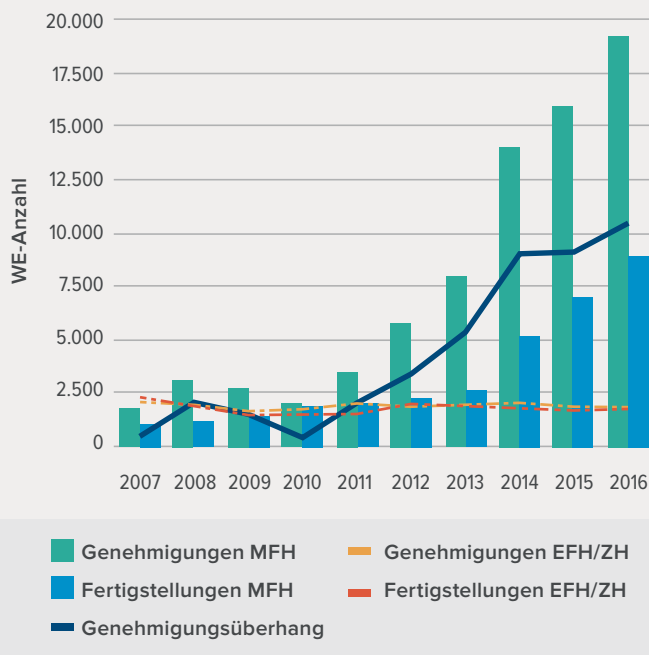
Im Betrachtungszeitraum 2007 bis 2016 sind steigende Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen in Berlin zu beobachten. Die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment ist dabei auf einem konstanten und vergleichsweise geringen Niveau.

Im Mehrfamilienhaussegment hingegen ist in den vergangenen Jahren eine große Dynamik festzustellen. So stiegen die Genehmigungszahlen bei Mehrfamilienhäusern seit

2014 stark an und befinden sich aktuell auf einem sehr hohen Niveau. Die Zahl der Fertigstellungen hat sich zwar auch deutlich erhöht, reicht aber nicht an die Menge der genehmigten Wohnungen heran.

In den vergangenen zehn Jahren wurde ein Genehmigungsüberhang von rund 44.000 Wohneinheiten aufgebaut. Die Realisierungsquote beträgt in Berlin nur rund 54 %. Ableitend aus der geringen Quote ist davon auszugehen, dass ein hoher Anteil spekulative Baugenehmigungen umfasst. Aufgrund des Genehmigungsüberhangs wird für die nächsten Jahre jedoch mit steigenden Fertigstellungszahlen gerechnet.

Wohnungsbautätigkeit Berlin 2007–2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Jährlicher Bedarf von rund 25.000 Einheiten bis 2030

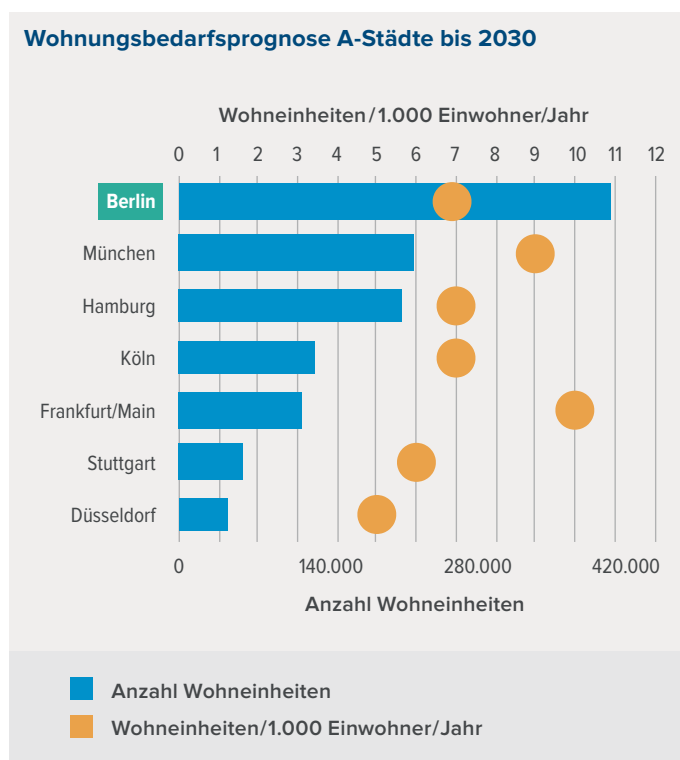
Die bulwiengesa-Wohnungsbedarfsprognose basiert methodisch auf einer Haushaltsprognose zur Entwicklung und zur Struktur von Privathaushalten. Diese Prognose wird vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung veröffentlicht.

Der Wohnungsbedarf errechnet sich primär aus der erwarteten Entwicklung der Haushaltszahlen. Berücksichtigt werden aber auch die Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße und die zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Kopf – es gibt immer mehr Singlehaushalte, die immer mehr Quadratmeter pro Person benötigen.

Der Gesamtbedarf schließlich wird über die detaillierte Analyse der Komponenten Ersatzbedarf, Nachholbedarf und Zusatzbedarf abgeleitet.

Die bulwiengesa-Prognose geht bis 2030 von einem jährlichen Neubaubedarf für Berlin von rund 25.000 Wohneinheiten aus. Somit sind die aktuellen Fertigstellungszahlen, die mit Eigenheimen bei rund 10.600 Wohnungen liegen, noch deutlich steigerbar, ehe Angebotsüberhänge entstehen.

Einwohnerbasiert liegt der Bedarf in Berlin jährlich bei rund 6,9 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und damit im Mittel der A-Städte. Spitzenreiter ist Frankfurt am Main mit 10,0 Wohnungen pro 1.000 Einwohner und Jahr.



Lange Verfahren und Auflagen dämpfen Wohnungsbau

Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit unterstützt das Land Berlin den Wohnungsneubau durch stadtentwicklungspolitische Maßnahmen.

Zur Förderung des Neubaus hat beispielsweise die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Bündnisse mit wohnungs- und bauwirtschaftlichen Verbänden, den Bezirken und den landeseigenen Wohnungsbau-gesellschaften geschlossen. Um den sozialen Wohnungsbau anzukurbeln, wurde im Jahr 2014 das „Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung“ eingeführt: Damit werden berlinweit einheitliche Regelungen für den Abschluss städtebaulicher Verträge im Rahmen von Bebauungsplanverfahren umgesetzt.

Gemäß der „Leitlinie für den Abschluss städtebaulicher Verträge“ vom 14.04.2015 wurde vereinbart, dass grundsätzlich 25 % der neuen Wohneinheiten bei Wohnbauvorhaben mit mindestens 50 Wohnungen förderfähig sind und damit mietpreis- und belegungsgebunden. Zum 01.02.2017 wurde der Anteil auf 30 % erhöht. Zudem bezieht sich die Quote künftig auf die Geschossfläche für Wohnnutzung und nicht mehr auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

Außerdem wird mit dem Berliner Modell die Übernahme von Kosten für soziale und technische Infrastruktur über einen mit dem Investor zu schließenden städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Für einige Investoren verliert der Berliner Wohnungsmarkt dadurch an Attraktivität. Nicht nur hohe Grundstückspreise in Berlin treiben Investoren stärker in das Umland, sondern auch die Vielzahl an politischen Auflagen. Lange Bebauungsplanverfahren und Genehmigungszeiten in der Hauptstadt, unter anderem aufgrund von Personalmangel, schrecken ebenfalls ab.

Die Bezirke haben sich zuletzt häufiger gegen großflächige Bebauungspläne ausgesprochen. Nur für wenige Baugrundstücke liegt die Verantwortlichkeit bisher auf Landesebene. Auch Bürgerproteste häufen sich und haben schon manche Projekte in Berlin ausgebremst. Baugrundstücke, die ohne Bebauungsplanverfahren entwickelt werden können, sind immer weniger zu finden.

Aufgrund der ungünstigen Rahmenbedingungen bevorzugen viele Investoren mittlerweile Gewerbeimmobilien. Dies zeigen auch die steigenden Projektentwicklungszahlen im Gewerbesegment; das Volumen im Wohnsegment dagegen verfügt in Berlin über geringere Wachstumsraten.

Von all dem profitiert der Speckgürtel Berlins. Die Brandenburger Städte und Gemeinden haben weniger Auflagen, bieten schnellere Genehmigungen, weniger Widerstand, mehr Planungssicherheit und somit eine Art „Willkommenskultur“.

Zu wenige und baufällige Schulen/Kitas in Berlin

Schon seit einigen Jahren wird immer wieder auf den Mangel an Schulplätzen und den Modernisierungsbedarf bestehender Gebäude in Berlin hingewiesen. Laut der „Gewerkschaft Erziehung und Wissenschaft“ fehlen bis 2024/25 berlinweit 75.000 Schulplätze und 70 bis 80 Schulen. Viele Schulen haben ihre Kapazitätsgrenze erreicht oder überschritten, was sich negativ auf den Schulalltag auswirkt. Als Reaktion auf die Missstände sollen in den nächsten Jahren 30 bis 40 Neubauten entstehen.

Neben sanierungsbedürftigen Schulgebäuden und dem Neubaubedarf ist auch die Bereitstellung von Plätzen in Kindertagesstätten eine Herausforderung in der Hauptstadt. Es mangelt heute schon an genügend Betreuungsplätzen. Die Situation wird sich vor dem Hintergrund steigender Geburten und Zuzüge weiter verschärfen. Bis 2020 muss der Senat schätzungsweise 30.000 Kindergartenplätze schaffen. Da viele ihre Gebäuderessourcen schon aufgebraucht haben, müssen sie zu Lasten der Kinder verdichten, die dadurch wichtigen Freiraum zum Spielen verlieren.

Ein großes Problem ist neben dem Platz- auch der Personalmangel, sowohl in Schulen als auch in Kindertagesstätten. Dies wirkt sich ebenfalls negativ auf die Betreuung und Entwicklung der Kinder aus. So werden allein für Kindertagesstätten in den kommenden drei Jahren rund 4.800 zusätzliche Fachkräfte gebraucht.

Für Familien mit Kindern ist das Umland Berlins entsprechend attraktiver, da es an vielen Standorten in Brandenburg ein besseres Betreuungsangebot gibt.



— Fazit —

Berlin befindet sich aktuell in einer starken Wachstumsphase. Die positive Bevölkerungsentwicklung wird insbesondere durch Zuzüge getragen. Der Wanderungssaldo Berlins mit seinem Umland ist jedoch seit gut 25 Jahren negativ, sodass die Regionen rund um die Hauptstadt und insbesondere das BER-Umfeld von dem Wachstum profitieren, in das jährlich über 3.000 Berliner, vor allem Familien, ziehen.

Aus den Bevölkerungszuwächsen generiert sich eine starke Nachfrage nach Wohnraum in Berlin. Zwar stiegen auf der Angebotsseite in den letzten Jahren die Fertigstellungs- und Genehmigungszahlen auch stark an; die Nachfrage können sie jedoch nicht sättigen. Laut der Bedarfsprognose von bulwiengesa liegt der Neubaubedarf noch deutlich über den aktuellen Fertigstellungszahlen.

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. Sie investieren verstärkt im Umland der Hauptstadt, zumal dort die Ausstattung mit Schulen und Kindertagesstätten besser ist – ein wichtiges Argument für die Hauptzielgruppe Familien.

Perspektiven für das BER-Umfeld



Quelle: Günter Wicker/Flughafen Berlin Brandenburg GmbH

Lage, Standortqualität und -charakter

Die 22 untersuchten Brandenburger Gemeinden und Berliner Bezirke liegen zu etwa einem Viertel innerhalb und zu drei Vierteln außerhalb der Stadtgrenze. Einer hohen Bau- und Infrastrukturdichte innerhalb steht ein „grünes“ Wohnumfeld außerhalb der Stadtgrenze gegenüber. Wichtige ökonomische Impulse geben Großunternehmen wie Mercedes-Benz und Rolls-Royce, aber auch der bestehende Flughafen Schönefeld SXF. An Verkehrsknotenpunkten wird die prosperierende Regionalwirtschaft sichtbar.

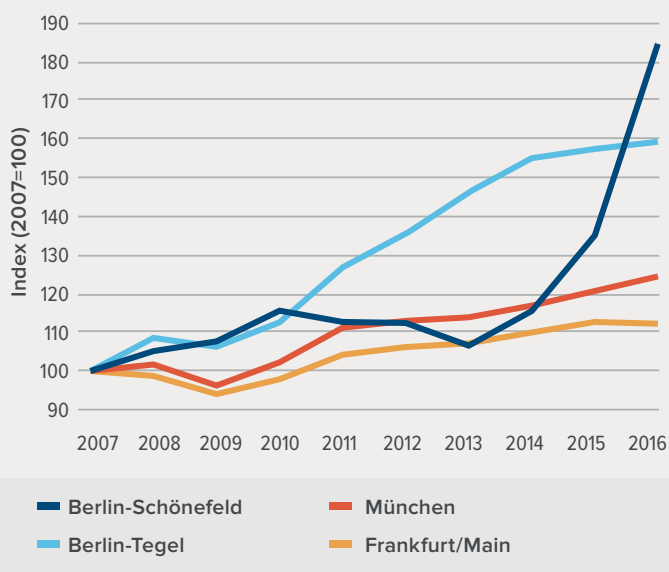
Rahmenbedingungen der Flughafenentwicklung

Der „Masterplan BER 2040“ der Flughafen Berlin Brandenburg GmbH (FBB) rechnet aktuell mit einer Kapazität von 22 Mio. Passagieren (Terminal 1 22 Mio., T1-E 6 Mio. Passagiere) zur Eröffnung des BER. Eine Erweiterung auf 33 Mio. Passagiere ist durch betriebliche Optimierungen und Gepäck-erweiterungen geplant. Zudem werden die Kapazitäten des Flughafens Schönefeld von 8 bis 10 Mio. Passagieren weiterhin zusätzlich vorgehalten. In drei weiteren Phasen soll der neue Großflughafen BER bis 2035 mehr als 55 Mio. Passagiere pro Jahr abfertigen können. Nach aktuellen Planungen soll der Flughafen BER im Oktober 2020 eröffnen.

Sehr starkes Passagierwachstum in Schönefeld (SXF)

Im Jahr 2016 war Berlin bereits der drittgrößte Flughafenstandort Deutschlands. In den vergangenen zehn Jahren war das Wachstum des Passagieraufkommens auf den Berliner

Entwicklung des Passagieraufkommens der drei größten Flughafenstandorte Deutschlands



Quelle: Portale der Flughäfen

Flughäfen sehr dynamisch und stärker als in Frankfurt/Main und München. Besonders der Flughafen Schönefeld (SXF) verzeichnet seit 2013 einen sehr starken und konstanten Anstieg der Fluggäste.

Das Aufkommen der beiden Flughäfen Berlins betrug im Jahr 2017 insgesamt knapp 33,3 Mio. Passagiere. Davon landeten fast 40 % auf dem Flughafen Schönefeld (SXF), was rund 12,9 Mio. abgefertigten Passagieren entspricht. Die Kapazitäten des Flughafen SXF sollen zudem in einem neuen Ausbauplan erhöht werden, sodass in Zukunft insgesamt 14 Mio. Passagiere abgefertigt werden können.

Der Flughafenstandort Schönefeld ist somit auch ohne Fertigstellung des Großflughafens BER bereits zu einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt angewachsen, weitere Investitionen folgen. Auch zahlreiche Multiplikatoreffekte wie beispielsweise ein Anstieg der Beschäftigten, die Ansiedlung von Gewerbe und der Ausbau der Infrastruktur wurden dabei erzielt.

Positive Effekte durch Flughäfen

An den Beispielen Frankfurt/Main, Düsseldorf und München lassen sich positive Effekte nach Erweiterungs- und Ausbaumaßnahmen beobachten. Unter der Vielzahl an Einflussgrößen sind die Flughäfen direkt vor allem als Arbeitsplatzstandort sowie als Impulsgeber für die Entstehung weiterer Arbeitsplätze im Umfeld von Bedeutung. Der damit einhergehende Bevölkerungsanstieg beeinflusst auch die Boden-, Miet- und Kaufpreise im Umfeld.

Der Vergleich der drei Standorte München, Frankfurt/Main und Düsseldorf zeigt, dass ein Flughafen ein, aber keineswegs alleiniger Einflussfaktor für die Miet- und Kaufpreisentwicklung im Umfeld ist. Die Eröffnung oder Erweiterung von Flughäfen hat ohnehin zumeist eher erkennbare Tendenzen verstärkt oder beschleunigt. Der Gesamterfolg einer Flughafenregion ist auch von der Entwicklung des Gesamtmarktes abhängig.

Am Beispiel München wird deutlich, dass die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, die Erschließung durch Schiene und Straße sowie die Zentralörtlichkeit eine entscheidende Rolle spielen. Die Entfernung zum Flughafen wirkt sich sowohl im Segment Wohnen als auch im Gewerbe auf die Miet- und Kaufpreise aus. Mit zunehmender Distanz sinkt das Niveau. Zusätzlich ist das Kaufpreis- und Mietwachstum in Lagen, die durch Flugschneisen betroffen sind, geringer.

Erreichbarkeit durch ÖPNV

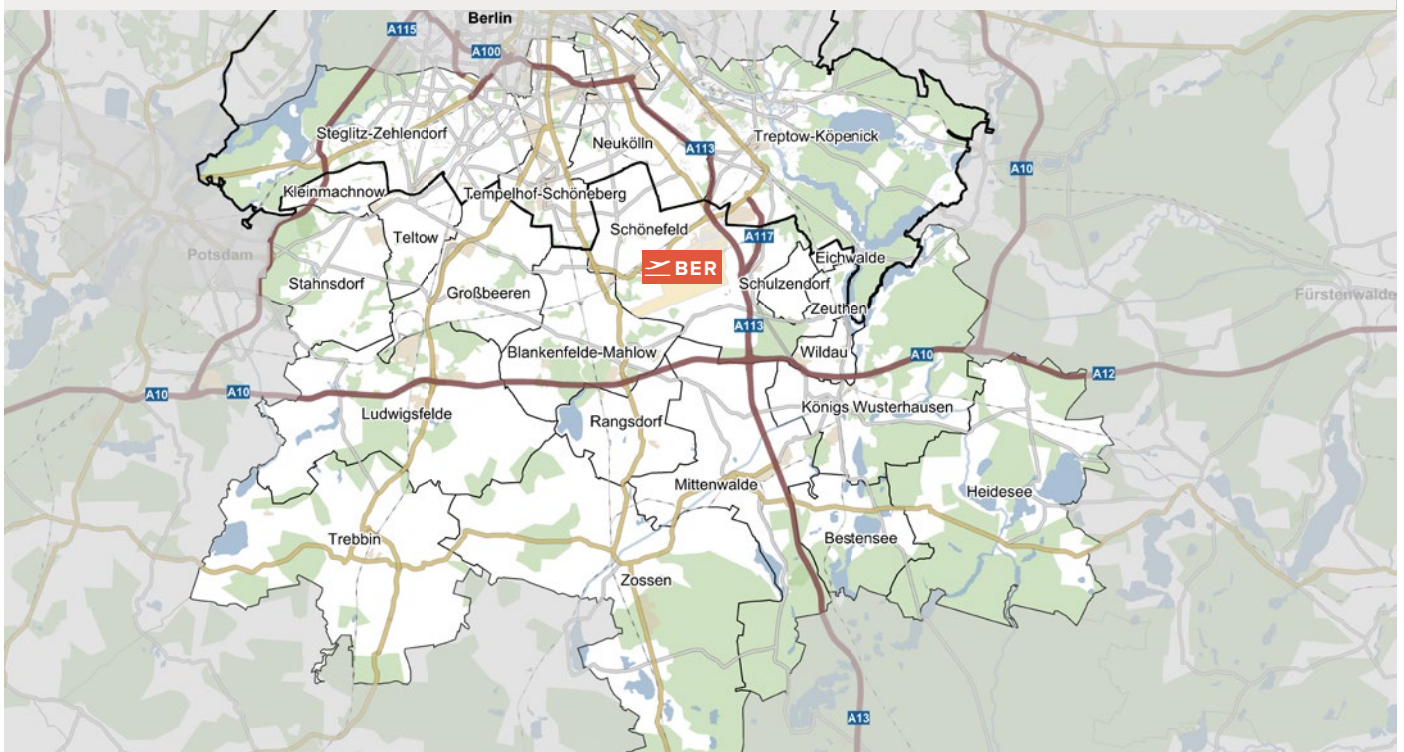
Das BER-Umfeld und Schönefeld selbst sind über verschiedene Verkehrsmittel gut an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch Verbindungsmöglichkeiten via S-Bahn sowie diverse Regionalbahnen und Busse lassen sich Berlin und überregionale Orte erreichen.

Aktuelle ÖPNV-Verbindungen vom Flughafen Berlin-Schönefeld

S9 (Spandau/Flughafen Berlin-Schönefeld)
S45 (Bhf. Südkreuz/Flughafen Berlin-Schönefeld)
RE5 (Rostock Stralsund/Elsterwerder)
RE7 (Dessau/Wünsdorf-Waldstadt)
RB14 (Nauen/Berlin)
RB23 (Potsdam/Schönefeld)
RB24 (Eberswalde/Senftenberg)
Bus 163 (Berlin-Schönefeld/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 164 (Berlin-Köpenick/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 171 (Berlin Hermannplatz/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 734 (Zeuthen/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 735 (Königs Wusterhausen/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 736 (Königs Wusterhausen/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 738 (Wildau A10-Center/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 741 (Karlshof/Flughafen Berlin-Schönefeld)
Bus 742 (Buckow Süd/Schönefeld-Nord)

Quelle: bulwiengesa

Untersuchungsgebiet mit seinen Brandenburger Gemeinden und Berliner Bezirken



Quelle: bulwiengesa

Dabei verkehren werktags die Regionalbahnen in einem stündlichen, die S-Bahn-Linien in einem 20-Minuten- und die Buslinien in einem 10- bis 15-Minuten-Takt. Die Fahrzeiten in die Berliner Innenstadt betragen je nach Verkehrsmittel zwischen 30 und 60 Minuten.



Quelle: Deutsche Bahn

Von den insgesamt 22 betrachteten Gemeinden und Bezirken profitieren viele von einer schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrsinfrastruktur durch die S-Bahn oder die Regionalbahn.

Für die nächsten Jahre sind eine Reihe von Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur rund um das BER-Umfeld geplant. Einen wichtigen Impuls wird der Wiederaufbau der Dresdner Bahn geben, die die Verbindung Berlins in Richtung Südosten deutlich verbessern wird. Die mittel- und langfristigen Planungen des ÖPNV im BER-Umfeld stellen sich wie folgt dar:

Zu den fest geplanten Entwicklungen gehören:

- ▶ **S-Bahnhof Waßmannsdorf:** Wenn der Flughafen seinen Betrieb aufnimmt, wird auch der bereits fertiggestellte S-Bahnhof Waßmannsdorf angefahren.
- ▶ **Bahnhof Königs Wusterhausen:** Laut Nahverkehrsplan zweigleisiger Ausbau und somit Verdichtung der Zugtaktung Ende 2022.
- ▶ **Flughafenexpress FEX:** Einsatz nach BER-Eröffnung alle 30 Minuten, nach Ausbau der Dresdner Bahn (ca. 2025) Erweiterung des Expresses mit einer Taktung von 15 Minuten und einer Fahrzeit von 20 Minuten bis zum Hauptbahnhof via S-Bahnhof Südkreuz.

Entwicklungen, die noch in der Diskussion sind:

- ▶ **U7:** Die Verlängerung der U-Bahnlinie 7 vom Bahnhof Rudow bis Schönefeld wird bislang noch politisch diskutiert und ist daher noch nicht in Planung. Bisher besteht eine Verbindungsmöglichkeit zum Flughafen innerhalb von 10 Minuten Fahrzeit via Bus.
- ▶ **Rangsdorf:** Möglichkeit einer S-Bahn-Verlängerung oder Regionalbahnlösung im Zuge des Berlin-Dresden-Korridors, bisher keine genau Ausführung in Nahverkehrsplan.

Erreichbarkeit durch MIV

Die Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind im Betrachtungsgebiet sehr gut. Durch verschiedene Möglichkeiten via Bundesautobahn, Bundes- und Landstraßen ist eine überregionale und ortsgebundene Verknüpfung gewährleistet.

Der Flughafen BER verfügt über eine direkte Autobahnbindung an die A 113 und befindet sich in der Nähe zur Bundesstraße 96a, sodass eine hervorragende Anbindung mit dem Pkw gewährleistet wird. Jedoch ist der Autobahnzubringer A 113 aktuell schon stark belastet.



Quelle: Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz

Verbindungen des MIV im Untersuchungsgebiet
A 10 (südlicher Berliner Ring)
A 12 (Berlin – Warschau)
A 100 (Stadtring Berlin)
A 113 (Berlin – Schönefeld)
A 115 (Berlin – Nuthetal)
A 117 (Berlin – Waltersdorf)
B 1 (Aachen – Küstriner Vorland)
B 96 (Zittau – Sassnitz)
B 96a (Blankenfelde-Mahlow – Birkenwerder)
B 101 (Berlin – Aue)
B 179 (Wildau – Märkische Heide)
B 246 (Königsborn – Eisenhüttenstadt)

Quelle: bulwiengesa

Aus den Gemeinden des BER-Umfeldes ist das Berliner Stadtzentrum bei mäßig belasteter Verkehrslage in rund 30 bis 50 Pkw-Minuten zu erreichen.

Zu den aktuellen Entwicklungen im Straßenverkehrsnetz, von denen das BER-Umfeld profitiert, gehört die Verlängerung der A 100. Der 16. Bauabschnitt befindet sich derzeit in Bau (Fertigstellung voraussichtlich 2022) und führt vom Autobahndreieck Neukölln zur Anschlussstelle Treptower Park.

Dadurch werden einerseits die östlichen Berliner Bezirke besser angebunden. Andererseits kann auch das BER-Umfeld von einer schnellen Anbindung an die Gebiete profitieren.

Sollte der 17. Bauabschnitt ebenfalls gebaut werden, würde die Verbindung bis zur Frankfurter Allee reichen, einer der wichtigsten Verkehrsadern im Osten Berlins.

Außerdem fanden umfangreiche Straßenausbaumaßnahmen in den Gemeinden und insbesondere in Schönefeld, wie der Ausbau der Hans-Grade-Allee, schon statt, um eine gute Verkehrsinfrastruktur und Voraussetzungen für Wohn- und Gewerbebauprojekte zu gewährleisten. Weitere 70 Mio. Euro sollen in den Straßenverkehr investiert werden. Dazu zählen der Bau des Autobahnanschlusses Hubertus, die transversale Verbindungsstraße zwischen dem Gewerbegebiet Waltersdorf und dem Gewerbegebiet Ost am Terminal sowie Kreisverkehre und Radwege nahe des BER-Terminals.

Im Zuge des Baus des Autobahnanschlusses wird die A 117 ausgebaut und wieder durchgängig vierspurig. Somit sollen Staus verhindert werden und neue Anschlüsse an Gewerbegebiete entstehen. Dadurch werden auch die Gemeinden Eichwalde und Schulzendorf entlastet.

Flugrouten und Lärmkorridore

Die Flugrouten am BER wurden 2012 neu festgelegt. Demnach starten die Flugzeuge von der Nordbahn geradeaus, von der Südbahn knicken sie jeweils in beide Startrichtungen nach Süden hin ab. Darüber hinaus ergeben sich die abgebildeten Flugrouten bei West- und Ostwetterlage. Durch die Festlegung der neuen Flugrouten soll der Überflug dicht besiedelter Gebiete vermieden werden.

Nach dem prognostizierten Betrieb für das Jahr 2023 sind fast 23.000 Wohnungen von einer Lärmbelastigung betroffen (Wölfel Engineering GmbH). Aus diesem Grund wurden Schutzgebiete auf einer Fläche von ca. 127 Quadratkilometern festgesetzt. Die Bewohner haben Anspruch auf Kostenerstattung für baulichen Schallschutz bzw. Entschädigungszahlungen.

Laut einer Studie zur Umgebungslärmkartierung des Flughafens BER gehören zu den Hauptlärmquellen neben dem

Flugverkehr die Autobahnen und Bundesstraßen sowie die Hauptstrecken der Eisenbahnen.

Direkte und indirekte Arbeitsplätze durch den Flughafen

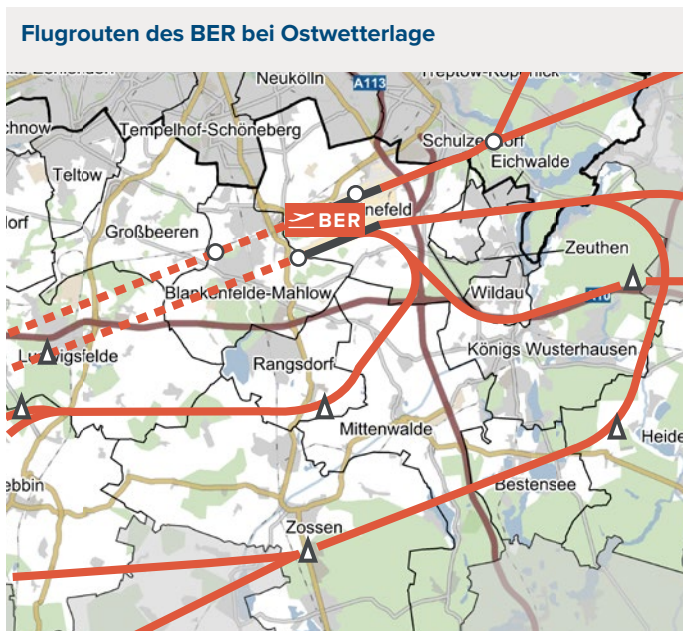
Der Luftverkehr zählt in Deutschland zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen. Neben direkten Beschäftigungswirkungen ergeben sich zusätzlich auch indirekte und induzierte Effekte.

Außerdem entstehen durch die Nutzung des Luftverkehrs sogenannte katalytische Effekte für die lokale Wirtschaft, etwa aufgrund der besseren Erreichbarkeit von möglichen Absatzmärkten sowie verkürzten Lieferzeiten bzw. verbesserten logistischen Abläufen. Desweiteren bieten sich Standortvorteile für internationale Unternehmen, die beispielsweise weltweite direkte Kontakte pflegen oder internationale Produktmärkte bedienen.

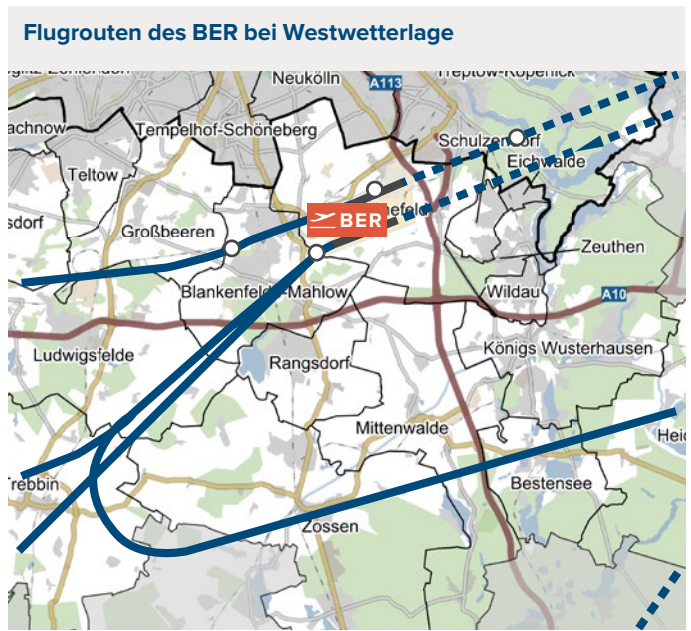
Volks- und regionalwirtschaftliche Effekte von Flughäfen	
Direkte Effekte	... auf dem Flughafen
Indirekte Effekte	... aus der Nachfrage des Airports nach Gütern und Dienstleistungen
Induzierte Effekte	... durch die Kaufkraft der zusätzlich direkt und indirekt Beschäftigten
Katalytische Effekt	... aus Investitionen und Wachstum in der Wirtschaftsregion

Quelle: IAB Regional, Großflughafen Berlin Brandenburg

Auch für das Umfeld des BER greifen diese Beschäftigungseffekte und Standortvorteile für Unternehmen. In jüngster Vergangenheit entwickelte sich Schönefeld bereits durch den Ausbau des Flughafens zu einem neuen Wirtschaftsstandort in der Region.



Quelle: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH



Quelle: DFS Deutsche Flugsicherung GmbH

Bis 2035 rund 55.000 bis 65.000 neue Arbeitsplätze

Der Airport gilt als Jobmotor und schafft Arbeitsplätze für die gesamte Region. Bis heute haben sich rund 2.400 Firmen niedergelassen. Die Beschäftigtenentwicklung im BER-Umfeld ist sehr positiv.

Für die Effekte nach der Flughafeneröffnung gibt es verschiedene Prognosen. Aktuelle Aussagen des Flughafenchefs zu Folge sollen bis 2035 am und um den Flughafen zwischen 55.000 und 65.000 Arbeitsplätze entstehen.

Entwicklung Büro, Einzelhandel, Hotel und Logistik



Büro

Der gegenwärtige Büromarkt in Schönefeld und Umgebung ist überwiegend durch ältere Bestandsgebäude und nur wenige Neubauten geprägt. Beim Vergleich der Büroflächenbestände des Berliner Gesamtmarktes und des BER ist ein großer Unterschied erkennbar. Der Leerstand in diesem Teilmarkt ist mit 17 % aufgrund einiger älterer Objekte relativ hoch. In den Gebäuden mit einem Baujahr nach 2000 sind hingegen keine Vakanzen vorhanden. Die belegten Flächen werden vor allem von Nutzern mit Flughafenaffinität aus den Bereichen Transport, Dienstleistungen und öffentlicher Hand gemietet.

Spitzenmieten im Bürosegment können vor allem in Flughafennähe realisiert werden. Die zukünftigen Mietniveaus in Schönefeld und Umgebung werden mit der Entwicklung des Flughafens korrelieren.



Einzelhandel

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist erweiterbar. Gegenwärtig existiert in Schönefeld noch kein integrierter Zentrenstandort mit einer gesamtgemeinschaftlichen Bedeutung. Mit dem sich derzeit in Bau befindlichen „City-Center“ wird an der Hans-Grade-Allee in Neu-Schönefeld, dem neu entstehenden Ortsteil der Gemeinde, bis Mitte 2018 ein gemischt genutztes Objekt mit Einzelhandels-, Büro- und Hotelflächen geschaffen. Dadurch wird die Nahversorgung in Neu-Schönefeld zukünftig verbessert.

Der mit der Eröffnung des Flughafens bedingte Bevölkerungszug bietet ein Potenzial für den Ausbau des Einzelhandels. Außerdem wird mit Blick auf die erwarteten Bevölkerungszuwächse in Folge des Wohnungsbaus die Nachfrage nach Gütern des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs steigen.



Hotel

Eine Konzentration des Hotelgewerbes ist vor allem auf den Flächen um den Flughafen Schönefeld zu erkennen. Ein bereits eingerichtetes B&B-Hotel am Berliner Airport steht bis jetzt noch allein in der Landschaft. Nichtsdestotrotz beträgt die aktuelle Auslastung 60 %. Zudem befinden sich vier weitere Hotels in Flughafennähe (Holiday Inn SXF, Albergo,

Meininger im Business Park und das Intercity in SXF) und drei Hotels sind zusätzlich in der konkreten Planung.

Wie beim Bürogewerbe und beim Einzelhandel liegt auch im Hotelgewerbe eine Korrelation zwischen Erfolg und der Inbetriebnahme des Flughafens BER vor. Durch den prognostizierten Anstieg der Passagierzahl wird eine steigende Nachfrage nach Hotelzimmern erwartet.



Logistik

Viele der vergangenen Bauprojekte im BER-Umfeld sind auf den Logistiksektor zurückzuführen. Eine große Rolle dabei spielt nicht nur die Nähe zum Flughafen, sondern auch die geringe Entfernung zur Hauptstadt. Großflächige Ansiedlungen sind vor allem in Schönefeld, Großbeeren und Ludwigsfelde vorhanden. Aufgrund der infrastrukturellen Voraussetzungen, die durch die Anbindung an die Autobahn und den Flughafen vorliegen, weist die Region eine positive Perspektive als Logistikzentrum auf.

— Fazit —

Alle 22 Gemeinden und Bezirke, die im Rahmen der Studie untersucht wurden, verorten sich südlich von und in Berlin. Während die Bebauungsdichte, Urbanität und Infrastrukturdichte von den Berliner Bezirken aus betrachtet sukzessive in Richtung Süden abnimmt, wächst der Anteil von Wald-, Grün- und Wasserflächen.

Unabhängig vom Eröffnungstermin des BER vergrößert sich der Flughafen Schönefeld und wird nach und nach in Teilen modernisiert und erweitert. Andere Regionen zeigen, dass Flughäfen Wachstumsmotoren sind, die Boden-, Miet- und Kaufpreise positiv beeinflussen.

Die Gemeinden im BER-Umfeld befinden sich im Wachstum, in allen Segmenten sind neue Entwicklungen in der Pipeline. Hierzu zählen vor allem großflächige Wohnungsbauvorhaben. Um eine attraktive und belastbare Infrastruktur zu schaffen, sind zahlreiche soziale und verkehrliche Infrastrukturmaßnahmen geplant oder bereits realisiert.

Mit der Eröffnung des Flughafens Berlin Brandenburg wird für die gesamte Region von einem deutlichen Entwicklungsschub ausgegangen, der auf alle Marktsegmente wirkt. Erwartet wird eine steigende Immobiliennachfrage in allen Segmenten, wodurch die Wachstumsdynamik an Geschwindigkeit zulegen wird.

Soziodemografische Trends



Positive Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl hat sich in den vergangenen zehn Jahren in allen betrachteten Gebieten, außer in der Gemeinde Heidesee, mit einem Wachstum von 4,7 % positiv entwickelt. Zwischen 2011 und 2015 hat die Bevölkerung in Teltow, Bestensee und Großbeeren stark überdurchschnittlich zugenommen.

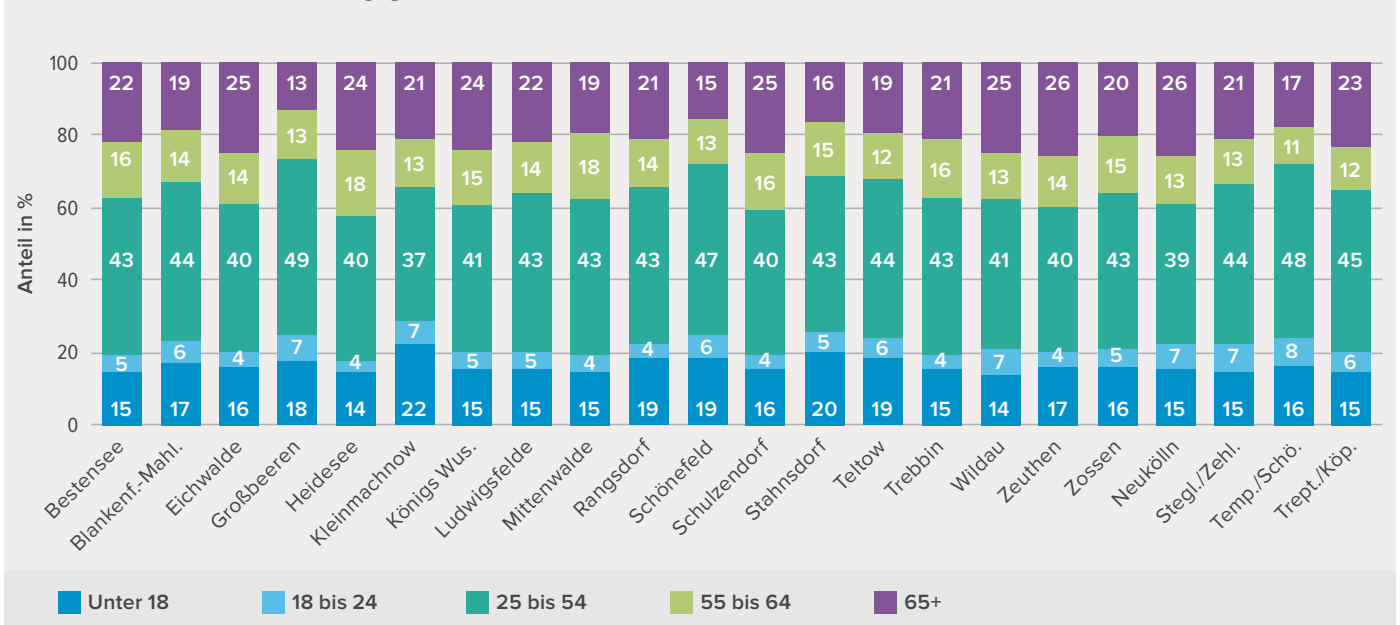
Bis 2030 wird für den Betrachtungsraum ein Einwohneranstieg prognostiziert. In der Gemeinde Schönefeld, insbesondere im wachsenden Ortsteil Neu-Schönefeld, sowie in Teltow, Großbeeren, Stahnsdorf und Wildau wird mit einer stark überdurchschnittlichen Zunahme gerechnet. Im Mittel

ist der erwartete prozentuale Anstieg in den Brandenburger Städten und Gemeinden mit rund 4,1% etwas höher als in den betrachteten Berliner Bezirken (+ 3,8 %).

Hoher Anteil an Familien und Rentnern in der Region

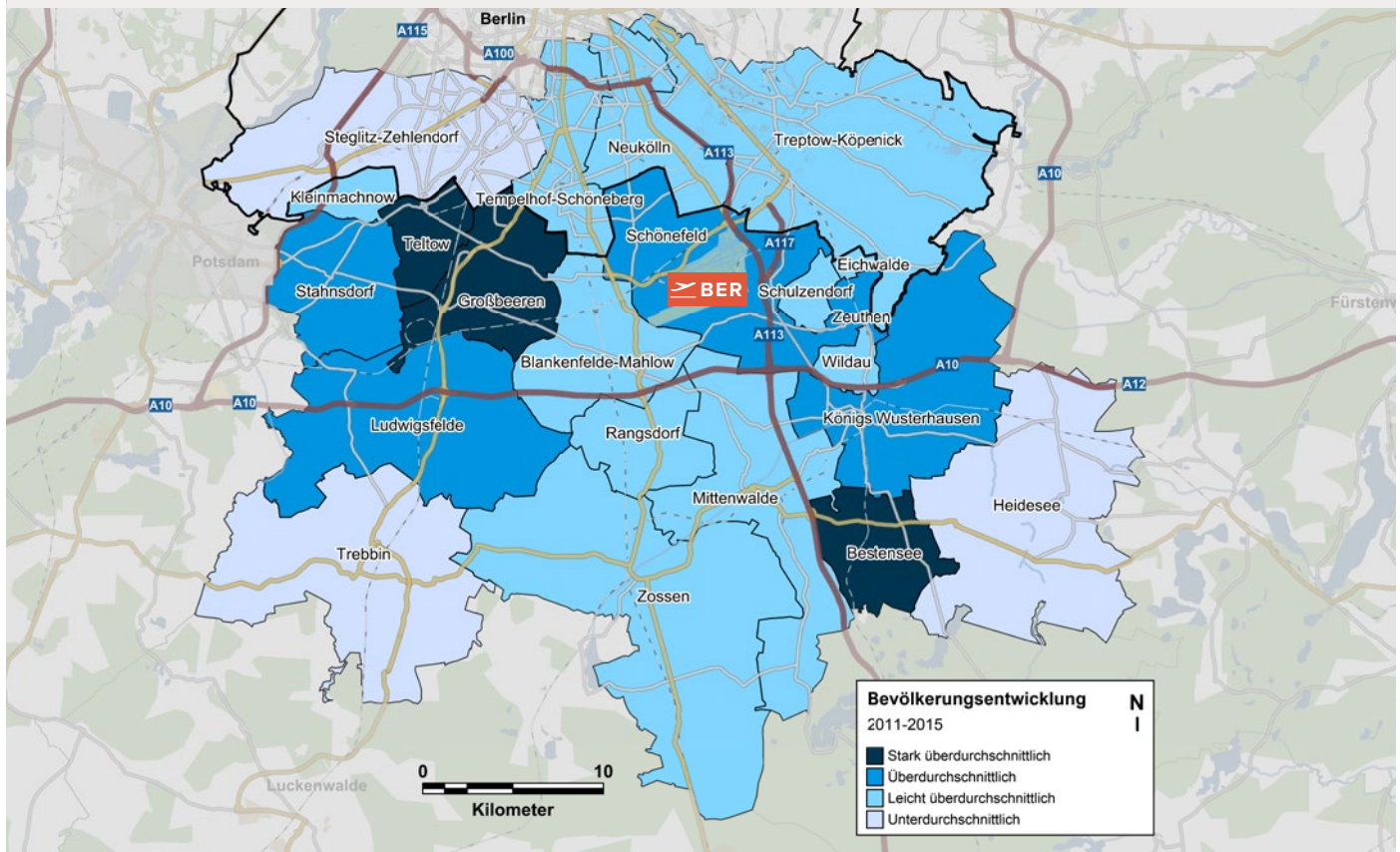
Die Gemeinden Kleinmachnow, Stahnsdorf, Rangsdorf, Teltow und Schönefeld sind besonders beliebt bei Familien. Dies zeigt sich am Anteil der unter 18-Jährigen, der deutlich über dem Gesamtdurchschnitt von rund 16,5 % liegt.

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet 2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Bevölkerungsentwicklung 2011–2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Junge Erwachsene sind in Großbeeren, Kleinmachnow und Wildau mit jeweils rund 7 % sowie in den betrachteten Berliner Bezirken vergleichsweise stark vertreten. Der Gesamtdurchschnitt liegt bei rund 5,4 %.

Der Anteil der Altersgruppe der 25- bis 54-Jährigen ist in Großbeeren, Schönefeld und Tempelhof-Schöneberg besonders hoch. Weit unter dem Gesamtdurchschnitt von rund 42,7 % und dem Berliner Wert (Ø 45,9 %) liegen hingegen Kleinmachnow und Neukölln.

Als bevorzugter Wohnstandort für Personen im Rentenalter fallen Zeuthen und Neukölln sowie Wildau und Schulzendorf auf. Im Mittel beläuft sich der Anteil auf rund 21,1 % und liegt damit über dem Berliner Durchschnitt von 19,3 %.

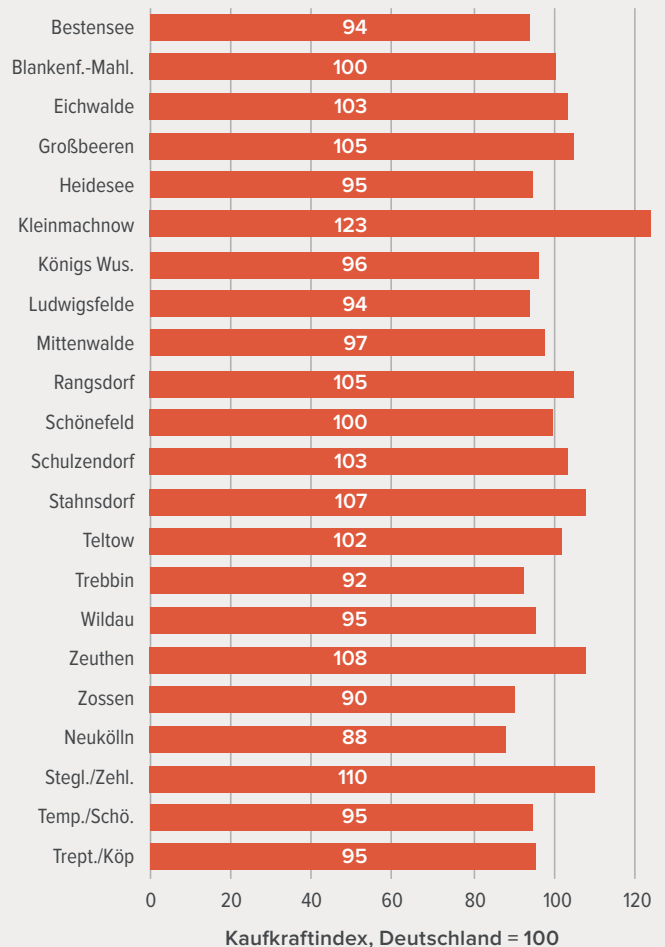
Mehrpersonenhaushalte dominieren

In den Brandenburger Gemeinden dominieren Mehrpersonenhaushalte. In den Berliner Bezirken ist die Struktur hingegen umgekehrt. Dort lebt in jedem zweiten Haushalt nur eine Person. Überdurchschnittlich viele Singlehaushalte auf Brandenburger Gebiet gibt es in Königs Wusterhausen, Ludwigsfelde und Wildau.

Der Anteil der Mehrpersonenhaushalte mit Kindern ist in Kleinmachnow, Stahnsdorf sowie Schönefeld am größten und liegt über dem Gesamtdurchschnitt von rund 30 %.

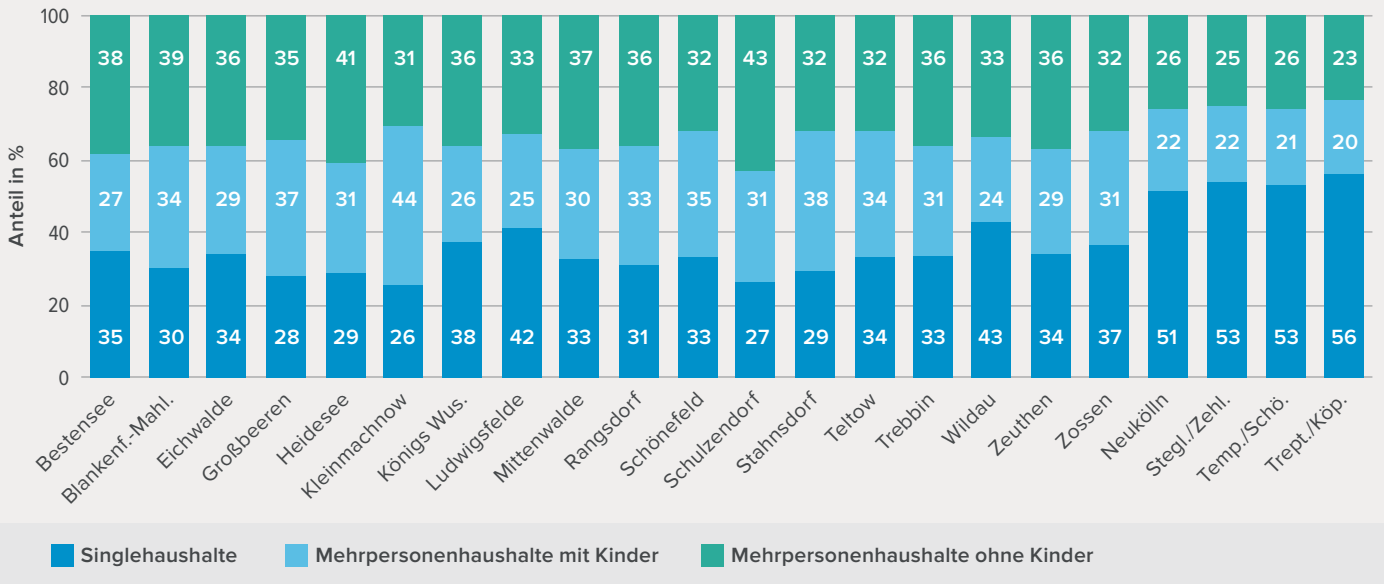
Die Haushaltsgröße im gesamten betrachteten Gebiet beläuft sich im Durchschnitt auf 2,0 Personen/Haushalt. In den betrachteten Berliner Bezirken liegt die mittlere Größe jeweils bei rund 1,8 Personen/Haushalt. Die größten Haushalte gibt es in Kleinmachnow und Großbeeren.

Kaufkraftindex im Untersuchungsgebiet 2017



Quelle: MB-Research

Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet 2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Durchschnittliche Kaufkraft in der Region

Im Jahr 2017 liegt die mittlere Kaufkraft aller Betrachtungsräume bei rund 100 Punkten und somit im bundesweiten Durchschnitt. Im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin (Kaufkraftindex = 93,3) befindet sich ein Großteil der Gemeinden über dem Durchschnitt der Hauptstadt.

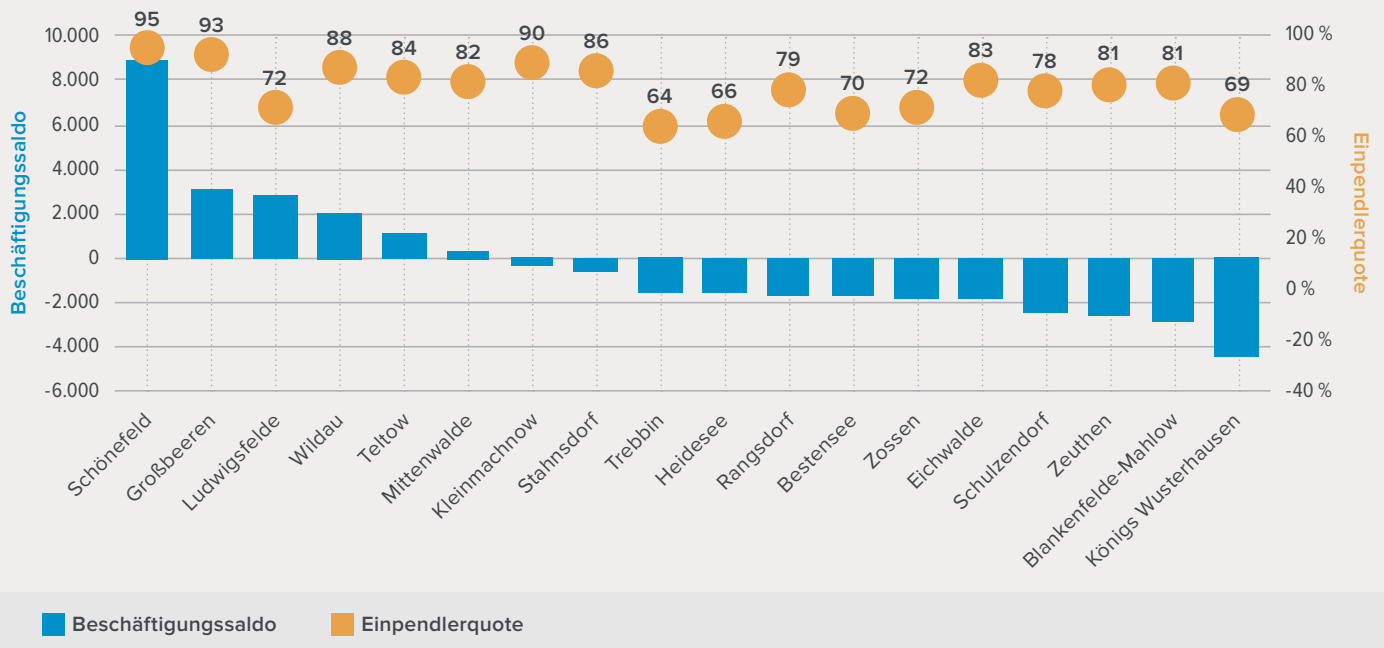
Stark überdurchschnittliche Einkünfte haben Einwohner in Kleinmachnow, Stahnsdorf, Zeuthen und Steglitz-Zehlendorf. In Neukölln, Zossen und Trebbin ist die Kaufkraft vergleichsweise gering.

Zunahme des Arbeitsplatzangebotes

Im Zeitraum 2006 bis 2015 konnten bis auf die Gemeinde Bestensee alle Brandenburger Gemeinden einen Zuwachs des Arbeitsplatzangebotes verzeichnen. Im Durchschnitt stieg hier die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SVP) am Arbeitsort um mehr als ein Viertel. In Großbeeren, Wildau und Schönefeld war die Entwicklung stark überdurchschnittlich. In Zossen und Trebbin stieg die Arbeitsplatzanzahl geringer.

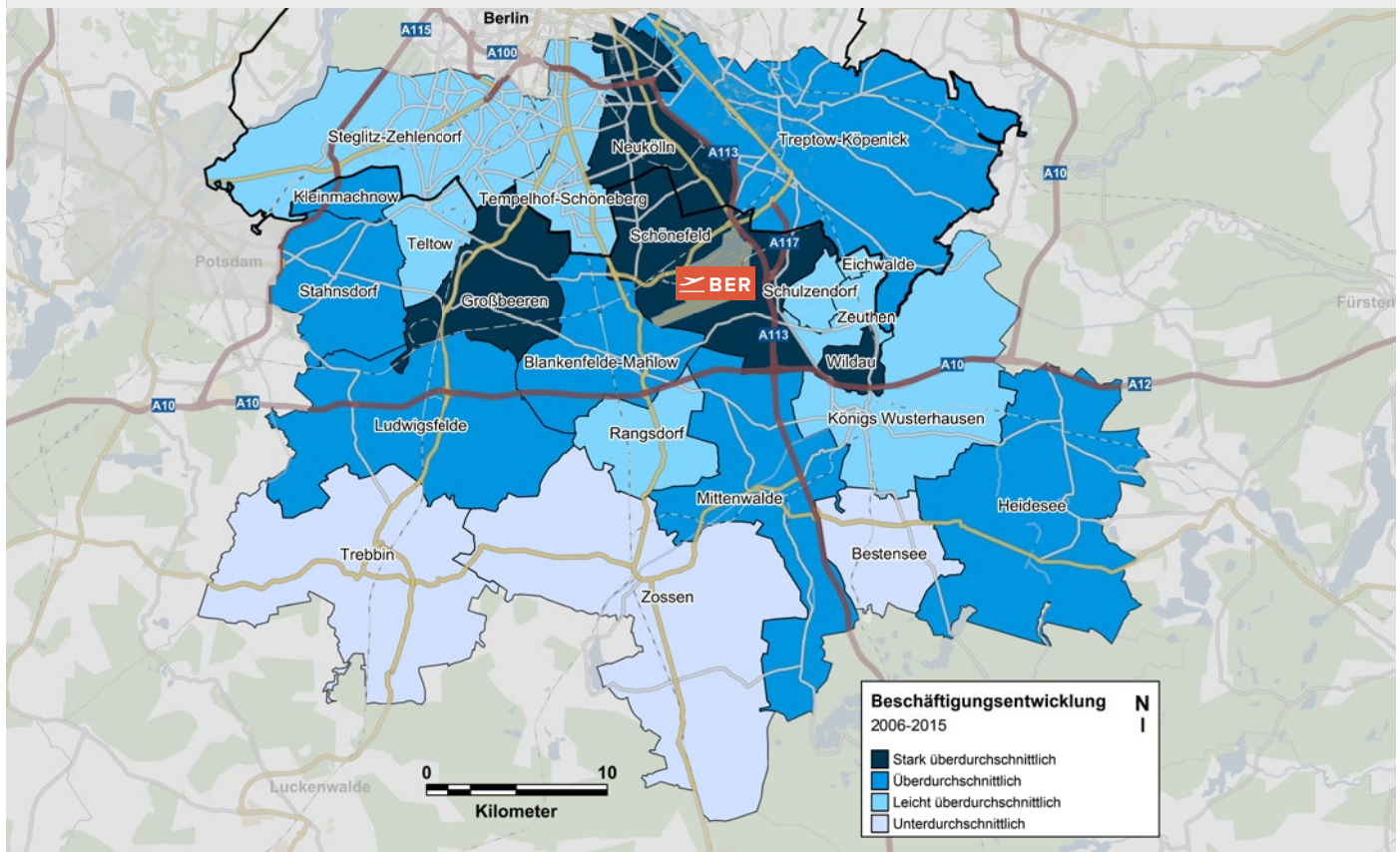
Im Jahr 2015 arbeiteten in Schönefeld mit ca. 14.000 SVP-Beschäftigten die meisten Personen, gefolgt von Ludwigsfelde und Teltow. Die wenigsten Arbeitsplätze gab es in Schulzendorf und Eichwalde.

Beschäftigungssaldo und Einpendlerquote im Untersuchungsgebiet 2016



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, *Stand: 30.06.2016

Beschäftigungsentwicklung 2006–2015



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Für die Berliner Bezirke liegen nur die SVP-Beschäftigten am Wohnort vor und sind deshalb nicht vergleichbar mit den Brandenburger Gebietseinheiten. In Neukölln haben sich die SVP-Beschäftigten am Wohnort am stärksten entwickelt, in Tempelhof-Schöneberg hingegen am schwächsten.

Der Beschäftigungssaldo, also die Anzahl der verfügbaren Arbeitsplätze einer Gemeinde (SVP-Beschäftigte am Arbeitsort) gegenüber der Anzahl derjenigen Personen in der Gemeinde, die arbeitsfähig sind (SVP-Beschäftigte am Wohnort), unterscheidet sich zwischen den Städten und Gemeinden.

Schönefeld, Großbeeren, Ludwigsfelde, Wildau, Teltow und Mittenwalde weisen einen positiven Beschäftigungssaldo auf. Hier sind mehr Arbeitsplätze als verfügbare Arbeitskräfte vorhanden, sodass diese Gemeinden ein hohes Zuwanderungspotenzial aufweisen.

Zeuthen, Schulzendorf und Eichwalde sind dagegen eher klassische Gemeinden zum Wohnen.

Die Einpendlerquote, also der Anteil der Einpendler an allen Beschäftigten in einer Gemeinde, liegt im Durchschnitt bei rund 79,6 %. In Schönefeld pendeln mit rund 95 % anteilig die meisten Personen zum Arbeiten in die Gemeinde. In Großbeeren, Wildau und Kleinmachnow ist die Einpendlerquote ebenfalls stark überdurchschnittlich.

Die absolute Auspendlerzahl ist in Königs Wusterhausen und Blankenfelde-Mahlow am größten. Nach Schönefeld, Ludwigsfelde und Teltow pendeln hingegen die meisten Personen zum Arbeiten ein.

— Fazit —

Die Bevölkerung hat sich zwischen 2011 und 2015 in nahezu allen betrachteten Gebieten positiv entwickelt. Bis 2030 wird insbesondere in den berlinnahen Gemeinden eine überdurchschnittliche Zunahme erwartet.

Die Altersstruktur in den Brandenburger Gemeinden ist geprägt von Personen im arbeitsfähigen Alter sowie Kindern.

Einhergehend mit dem hohen Familienanteil sind Mehrpersonenhaushalte überdurchschnittlich in den Brandenburger Gemeinden vertreten. In den Berliner Bezirken sind hingegen mehrheitlich Einpersonenhaushalte vorzufinden.

Die Kaufkraft der betrachteten Region liegt im Bundesdurchschnitt. In fast allen Brandenburger Städten und Gemeinden war ein Anstieg der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2006 und 2015 infolge einer guten wirtschaftlichen Entwicklung feststellbar.

Zwischen den Brandenburger Städten und Gemeinden bestehen Unterschiede hinsichtlich des Beschäftigungssaldos. Die Gemeinden Schönefeld, Großbeeren, Ludwigsfelde, Wildau, Teltow und Mittenwalde verfügen über mehr Arbeitsplätze als arbeitsfähige Bevölkerung.

Standort-Potenzial-Bewertung



Einleitung und Methodik

Zur Identifikation von Potenzialstandorten im BER-Umfeld wurde eine Standort-Potenzial-Bewertung für alle untersuchten 22 Gemeinden und Stadtbezirke durchgeführt. Diese vergleicht acht relevante Faktoren, die die Qualität einer Gemeinde und deren Entwicklungspotenzial für eine Wohnnutzung messen sollen. Die Faktoren können qualitativer oder quantitativer Natur sein.

Das Bewertungsverfahren vergleicht und aggregiert die Faktoren mit unterschiedlichen Gewichtungen entsprechend

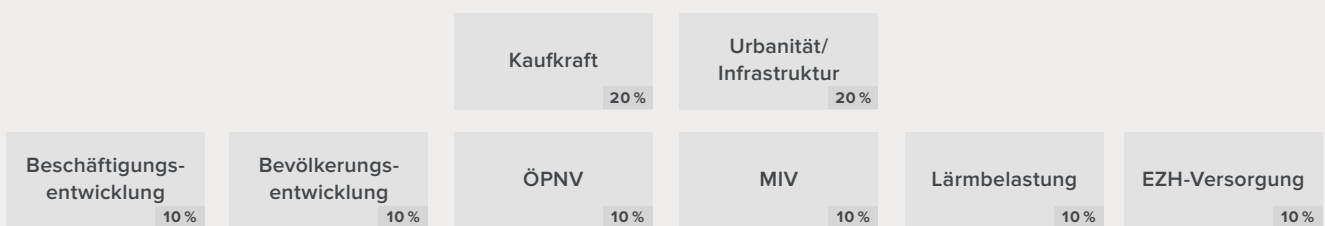
ihrer Relevanz für die Attraktivität zum Wohnen. Die Gewichtungen liegen bei 10 % bzw. 20 %.

Für die einzelnen Faktoren wurden Noten zwischen eins (sehr gut bzw. überdurchschnittlich) und vier (ausreichend bzw. unterdurchschnittlich) vergeben.

Durch Multiplikation von Note und Gewichtung eines Faktors für die jeweilige Gemeinde bzw. den Stadtbezirk und durch anschließende Summierung wird ein Resultat gebildet, das die Gesamtbewertung der betrachteten Gemeinden, Städte und Stadtbezirke ableitet.

Standort-Potenzial-Bewertung – Faktoren und Benotung

Unterschiedliche Gewichtungen für Gesamtscore



18 Gemeinden/4 Stadtbezirke

Anzahl und Veränderungen

Bewertung durch Noten von 1 bis 4

1 2 3 4

Entwicklungspotenzial
Gemeinden/Stadtbezirke

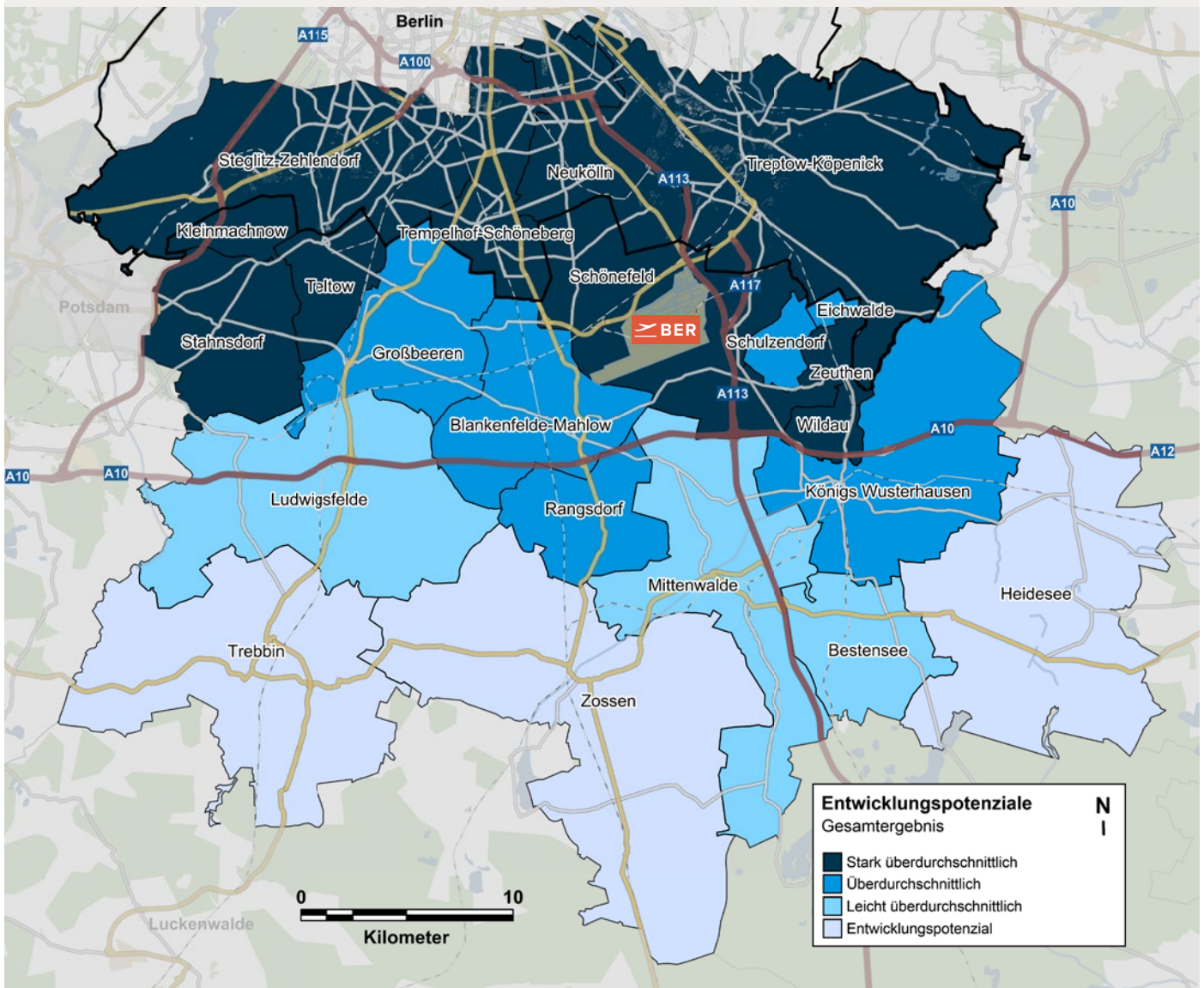
Faktoren der Potenzial-Bewertung und die Bedeutung der vergebenen Noten

Basisfaktoren/Noten	Note 1	Note 2	Note 3	Note 4
Kaufkraft (Quelle: MB Research)	Kaufkraftindex: Deutscher Ø (100) >= 105	Kaufkraftindex: Deutscher Ø (100) < 105, >= 100	Kaufkraftindex: Deutscher Ø (100) < 100, >= 95	Kaufkraftindex: Deutscher Ø (100) < 95
Urbanität/Infrastruktur	Höchste Urbanität (vielfältige Versorgungsangebote, u. a. Kultur- und Gastronomieangebote)	Sehr hohe Urbanität (sehr viele Versorgungs- und Infrastrukturangebote)	Hohe Urbanität (viele Versorgungs- und Infrastrukturangebote)	Geringe Urbanität (wenige Versorgungs- und Infrastrukturangebote)
Beschäftigungsentwicklung (bulwiengesa, Statistisches Bundesamt)	Sehr hohes Wachstum der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Hohes Wachstum der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Moderates Wachstum der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	Stagnierend oder zurückgehende Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten
Bevölkerungsentwicklung (bulwiengesa, Statistisches Bundesamt)	Stark überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum	Überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum	Leicht überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum	Unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung
Erreichbarkeit ÖPNV	Anbindung an viele verschiedene sowie hochfrequentierte öffentliche Verkehrsmittel (S- und U-Bahn)	Anbindung an häufig frequentierte öffentliche Verkehrsmittel mit großräumiger Bedeutung (S-Bahn)	Anbindung an selten frequentierte öffentliche Verkehrsmittel mit großräumiger Bedeutung (Regionalbahn)	Anbindung an selten frequentierte öffentliche Verkehrsmittel (Bsp.: Bus)
Erreichbarkeit MIV	Ein Autobahn- sowie Bundesstraßenanschluss	Nur Autobahnanschluss	Nur Bundesstraßenanschluss	Kein Autobahn- oder Bundesstraßenanschluss
Lärmbelastung Flughafen BER (Quelle: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz)	Großteil der Gemeinde-/Bezirksfläche < 45 db	Großteil der Gemeinde-/Bezirksfläche >= 45 db < 55 db	Großteil der Gemeinde-/Bezirksfläche >= 55 db < 60 db	Großteil der Gemeinde-/Bezirksfläche >= 60 db
EZH-Versorgung (Quelle: MB Research)	Zentralitätskennziffer: Deutscher Ø (100) >= 100	Zentralitätskennziffer: Deutscher Ø (100) < 100, >= 75	Zentralitätskennziffer: Deutscher Ø (100) < 75, >= 50	Zentralitätskennziffer: Deutscher Ø (100) < 50

Gesamtergebnis der Standort-Potenzial-Bewertung aller betrachteten Gemeinden/Bezirke

Rang	Gemeinde/Bezirk	Bewertung	Rang	Gemeinde/Bezirk	Bewertung
1	Steglitz-Zehlendorf	Stark überdurchschnittliches Entw.	11	Rangsdorf	Überdurchschnittliches Entw.
2	Neukölln	Stark überdurchschnittliches Entw.	13	Schulzendorf	Überdurchschnittliches Entw.
3	Treptow-Köpenick	Stark überdurchschnittliches Entw.	13	Eichwalde	Überdurchschnittliches Entw.
3	Tempelhof-Schöneberg	Stark überdurchschnittliches Entw.	13	Großbeeren	Überdurchschnittliches Entw.
3	Teltow	Stark überdurchschnittliches Entw.	13	Blankenfelde-Mahlow	Überdurchschnittliches Entw.
6	Wildau	Stark überdurchschnittliches Entw.	17	Ludwigfelde	Leicht überdurchschnittliches Entw.
6	Kleinmachnow	Stark überdurchschnittliches Entw.	18	Bestensee	Leicht überdurchschnittliches Entw.
8	Schönefeld	Stark überdurchschnittliches Entw.	19	Mittenwalde	Leicht überdurchschnittliches Entw.
8	Stahnsdorf	Stark überdurchschnittliches Entw.	20	Heidesee	Entwicklungspotenzial
8	Zeuthen	Stark überdurchschnittliches Entw.	21	Zossen	Entwicklungspotenzial
11	Königs Wusterhausen	Überdurchschnittliches Entw.	22	Trebbin	Entwicklungspotenzial

Gesamtergebnis der Standort-Potenzial-Bewertung aller betrachteten Gemeinden/Bezirke



Quelle: bulwiengesa

Gesamtergebnis der Standort-Potenzial-Bewertung

In der Standort-Potenzial-Bewertung erhalten die Berliner Stadtbezirke sowie die unmittelbar an die Hauptstadt angrenzenden Gemeinden die höchsten Benotungen. Ausschlaggebende Gründe dafür sind die sehr hohe Urbanität und die sehr gute Infrastrukturausstattung.

Diese schlägt sich auch in einer positiven Bevölkerungsentwicklung nieder, verursacht durch Zuzüge von Familien mit überdurchschnittlicher Kaufkraft. Tendenziell nehmen die Entwicklungspotenziale für die Wohnnutzung mit steigender Entfernung zu Berlin und dem Flughafen ab.

Immobilienwirtschaftliche Rahmenbedingungen



Wohnungsbestand im BER-Umfeld wächst stark

Der Wohnungsbestand hat sich zwischen 2011 und 2016 in den Brandenburger Gemeinden und Städten positiver entwickelt ($\bar{\Delta}$ +5,9 %) als in den Berliner Bezirken ($\bar{\Delta}$ +2,2 %). Das mittlere Wachstum betrug rund 5,2 %. Der absolute Wohnungsbestand erhöhte sich in der Hauptstadt jedoch stärker.

Von den Brandenburger Gemeinden und Städten ist in Königs Wusterhausen, Teltow und Blankenfelde-Mahlow die höchste absolute Zunahme zu beobachten. In Trebbin, Eichwalde und Wildau stieg der Wohnungsbestand am geringsten.

In den Berliner Bezirken war der absolute Anstieg in Trep-tow-Köpenick am höchsten und in Tempelhof-Schöneberg am geringsten.

Kleine und große Wohnungen gefragt

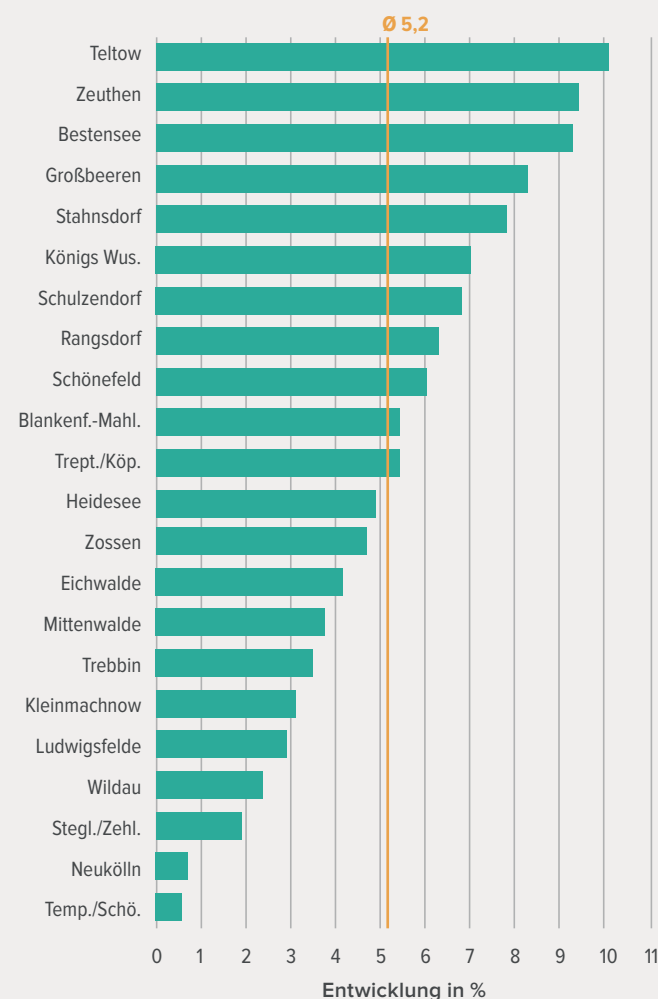
Die Anzahl kleiner Einheiten mit einem Zimmer nahm sowohl in den Berliner Bezirken ($\bar{\Delta}$ +16,9 %) als auch in den Brandenburger Gebieten ($\bar{\Delta}$ +11,7 %) zwischen 2011 und 2016 am stärksten zu.

In Brandenburg war das Mengenwachstum kleiner Wohnungen in Zossen und Zeuthen aufgrund des geringen Ausgangsniveaus sehr stark.

Der durchschnittliche prozentuale Anstieg mittlerer bis großer Wohnungen war in den Brandenburger Gebieten stärker als in den Berliner Bezirken. Insbesondere die Anzahl von Einheiten mit fünf und mehr Zimmern nahm im Mittel in den Brandenburger Gemeinden und Städten (+7,7 %) stärker zu als in Berlin (3,1 %).

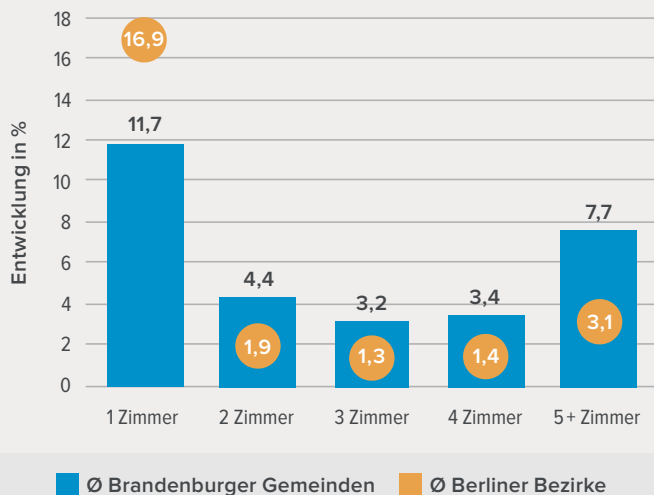
Die stärkste prozentuale Zunahme verzeichneten Teltow, Schönefeld und Königs Wusterhausen. Am geringsten war sie in Tempelhof-Schöneberg und Neukölln.

Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011–2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Entwicklung des Wohnungsbestandes 2011–2016 nach Zimmerkategorien



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Wohnungsbestand im Umland von Eigenheimen geprägt

Die Wohnungsbestandsstruktur in den Brandenburger Städten und Gemeinden ist insgesamt von größeren Einheiten mit mehr als vier Zimmern geprägt. Sie machten fast zwei Drittel der Bestandsstruktur aus. In den Berliner Bezirken dominiert hingegen der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen.

Kleine Einheiten haben in den Brandenburger Gemeinden und Städten überall den kleinsten Anteil. Dieser lag in nicht wenigen Gemeinden nur bei rund einem Prozent. Königs Wusterhausen hat vergleichsweise viele kleine Wohnungen.

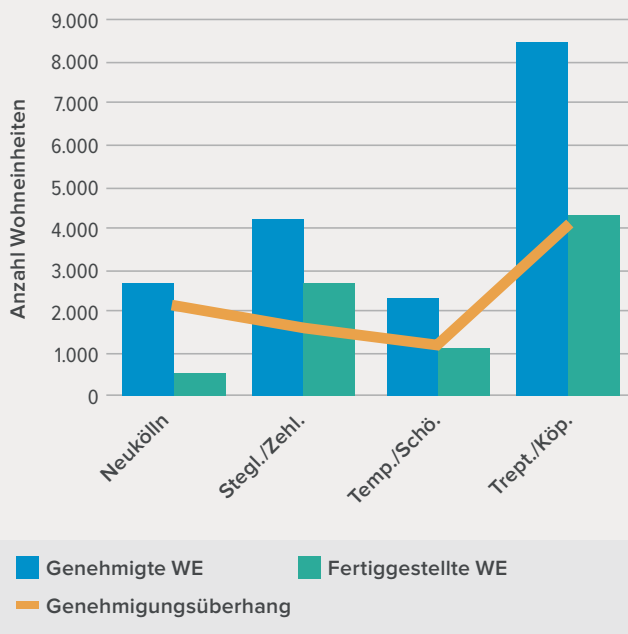
Bei großen Einheiten mit fünf und mehr Zimmern handelt es sich meist um Ein- oder Zweifamilienhäuser. Besonders viele gibt es in Kleinmachnow, Schulzendorf und Großbee-

ren; hier liegt der Anteil bei über der Hälfte und somit stark über dem Durchschnitt von rund 37 %. In den Berliner Bezirken, Wildau und Ludwigsfelde liegt der Anteil hingegen bei weniger als 30 %.

Hoher Genehmigungsüberhang in Berlin

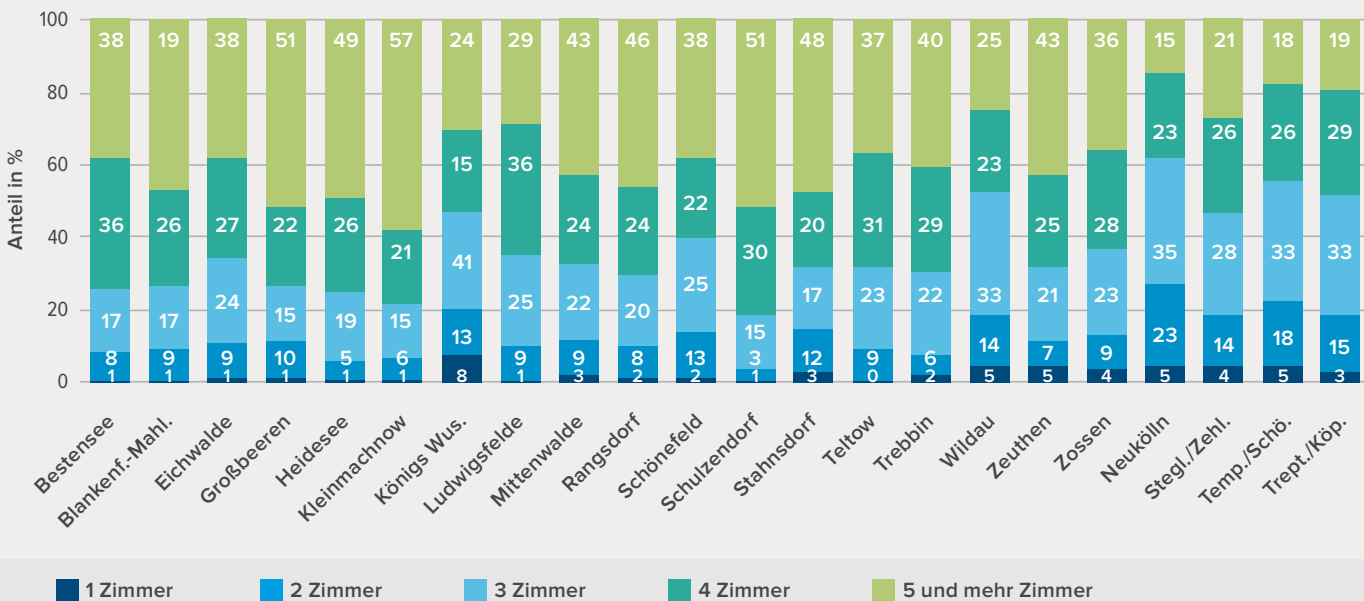
In den Berliner Bezirken war die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment zwischen 2007 und 2016 stärker als im Brandenburger Umland. Insbesondere in Treptow-Köpenick sind hohe Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen zu beobachten. Der Grund ist unter anderem die hohe Bauaktivität kommunaler Wohnungsunternehmen.

Bautätigkeit von Mehrfamilienhäusern in Berliner Bezirken 2007–2016



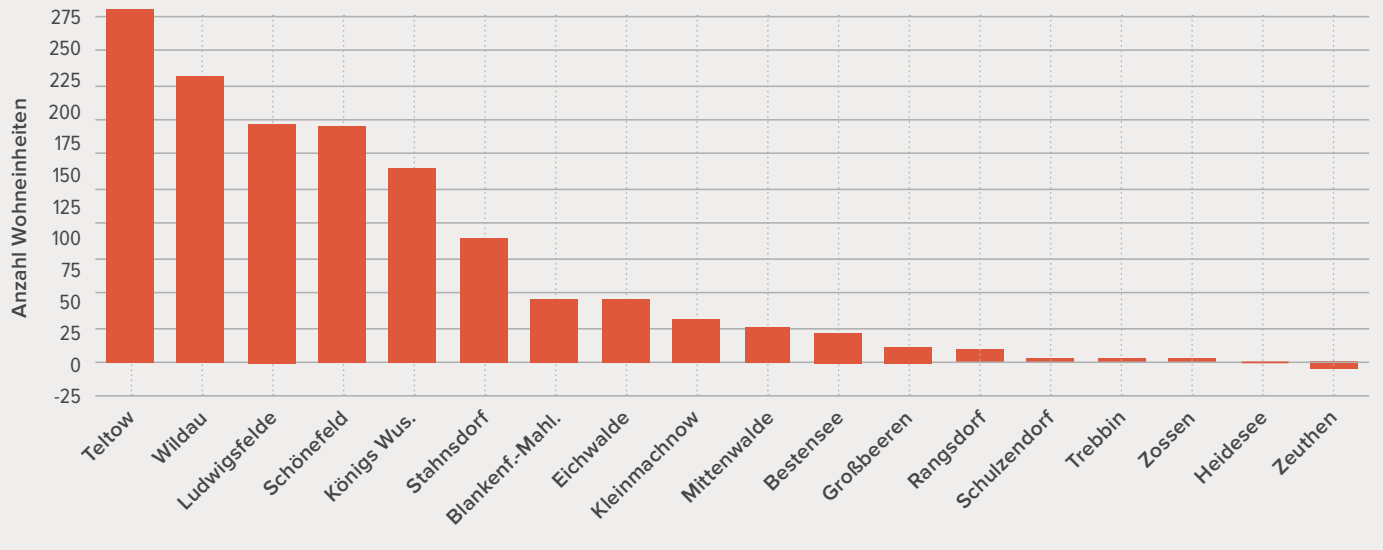
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Struktur des Wohnungsbestandes 2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Genehmigungsüberhang von Mehrfamilienhäusern in den Brandenburger Städten und Gemeinden 2007–2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

In den betrachteten Bezirken hat sich wie auch in der Gesamtstadt ein Genehmigungsüberhang entwickelt, der in Neukölln und Treptow-Köpenick am höchsten ist. Somit ist in den nächsten Jahren mit steigenden Fertigstellungszahlen zu rechnen.

Bautätigkeit bei Mehrfamilienhäusern steigend

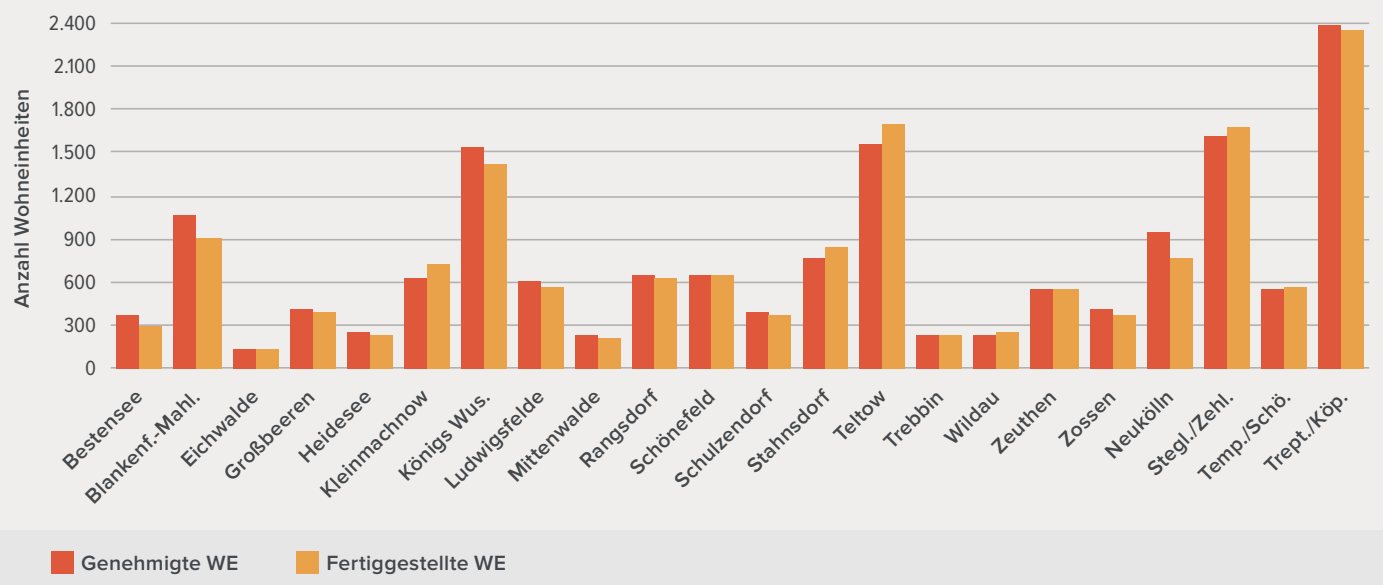
Zwischen 2007 und 2016 war die Bautätigkeit in den Brandenburger Städten und Gemeinden im Mehrfamilienhaussegment sehr unterschiedlich. Königs Wusterhausen und Teltow stechen dabei mit den höchsten Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen hervor. In anderen Regionen wie Heidesee, Schulzendorf oder Trebbin war hingegen nur eine sehr geringe Bautätigkeit zu beobachten.

Insgesamt ist ein Anstieg der Baugenehmigungen in den vergangenen fünf Jahren zu registrieren. Speziell 2016 gab es deutlich mehr Genehmigungen im Geschosswohnungsbau – dies spricht für ein Wachstum des Segments in der Region. Ähnlich wie in der Standort-Potenzial-Bewertung stehen dabei vor allem berlinnahe Gemeinden im Fokus der Investoren.

Zieht man zu den Daten des Statistischen Bundesamtes noch aktuelle Marktdaten heran, ergibt sich zukünftig eine weitere starke Entwicklung des Geschosswohnungsbaus. So sind beispielsweise allein in den Gemeinden Schönefeld und Wildau jeweils über 1.000 Einheiten in der Pipeline, die noch nicht in den offiziellen Daten enthalten sind.

Weil die Fertigstellungszahlen niedriger sind als die Genehmigungszahlen, hat sich ein Überhang von rund 1.230 Einheiten aufgebaut, besonders in Teltow, Wildau, Schönefeld

Bautätigkeit von Eigenheimen* in den Brandenburger Städten/Gemeinden und Berliner Bezirken 2007–2016



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, *Ein- und Zweifamilienhäuser

und Ludwigsfelde. Daher wird in den nächsten Jahren von steigenden Fertigstellungszahlen ausgegangen.

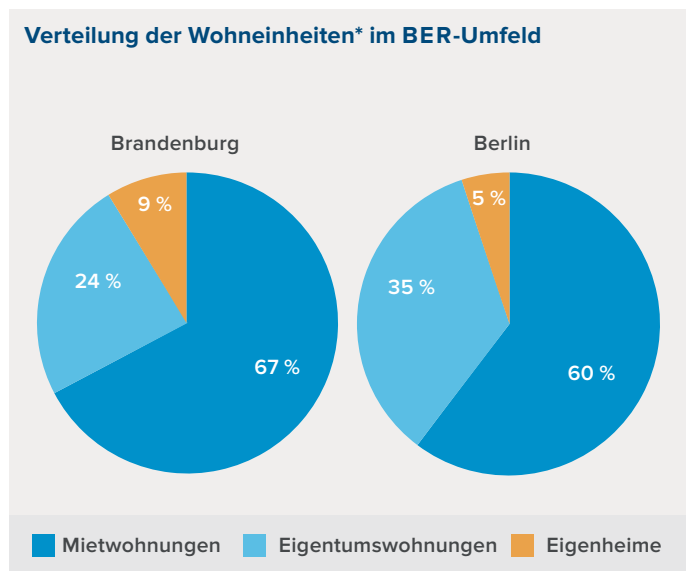
Die Marktdaten unterstützen dieses Bild, da sich fast 1.500 Einheiten in der betrachteten Region in Bau befinden. Spitzenreiter ist Schönefeld, gefolgt von Teltow, Wildau und Königs Wusterhausen.

Ein-/Zweifamilienhäuser in Brandenburg gefragt

Zwischen 2007 und 2016 übertraf die Bautätigkeit im Ein- und Zweifamilienhaussegment in den Brandenburger Gemeinden den Geschosswohnungsbau. Am höchsten war die Bauaktivität in Königs Wusterhausen, Teltow und Blankenfelde-Mahlow, am niedrigsten in Eichwalde, Heidesee, Trebbin und Wildau.

Im Betrachtungszeitraum sind die Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen insgesamt nur leichten Schwankungen unterworfen. Seit 2011 befindet sich die Bautätigkeit auf einem konstant hohen Niveau.

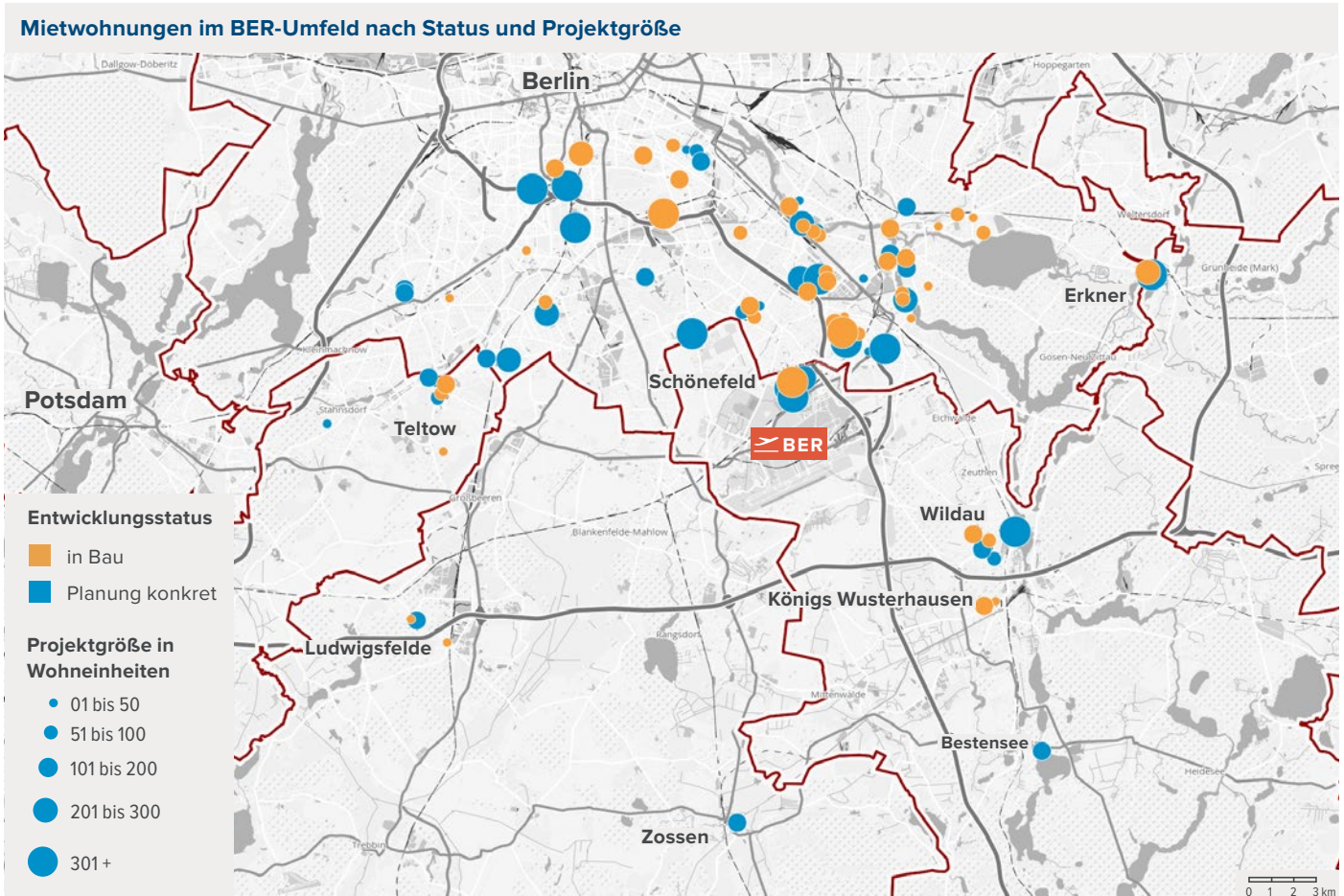
In den Berliner Bezirken ist Treptow-Köpenick ebenfalls der Spitzenreiter im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Am niedrigsten ist die Bauaktivität in Tempelhof-Schöneberg. Im Gegensatz zu den Brandenburger Städten und Gemeinden werden in den südlichen Berliner Bezirken mehr Einheiten in Mehrfamilienhäusern als Eigenheime gebaut.

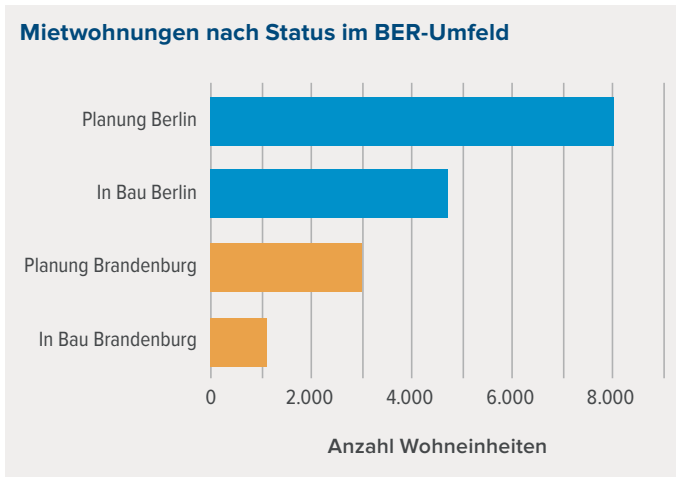


Starke Bautätigkeit im Mietsegment

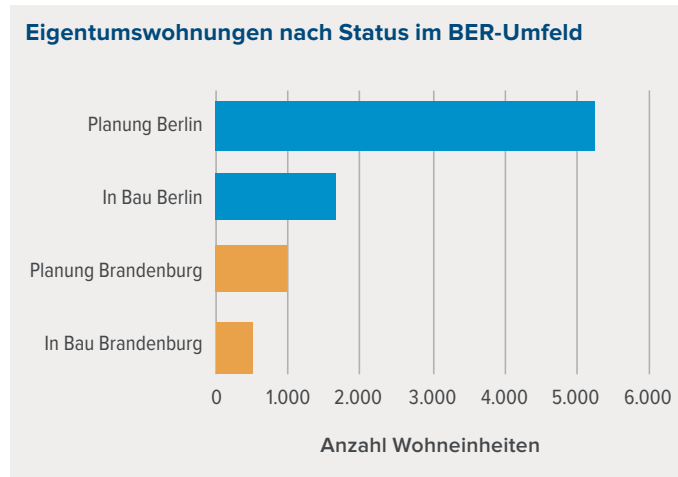
In den betrachteten Regionen sind aktuell rund 26.700 Wohneinheiten in Bau und in Planung. Dabei entfallen auf die Berliner Bezirke rund drei Viertel der Einheiten. In den Brandenburger Gemeinden befinden sich ca. 4.100 Mietwohnungen, 1.500 Eigentumswohnungen und 540 Häuser in Bau oder in Planung.

Sowohl in den Berliner Bezirken als auch in den Brandenburger Städten und Gemeinden sind anteilig vorwiegend Mietwohnungen in Bau oder der konkreten Planung.





Quelle: bulwiengesa



Quelle: bulwiengesa

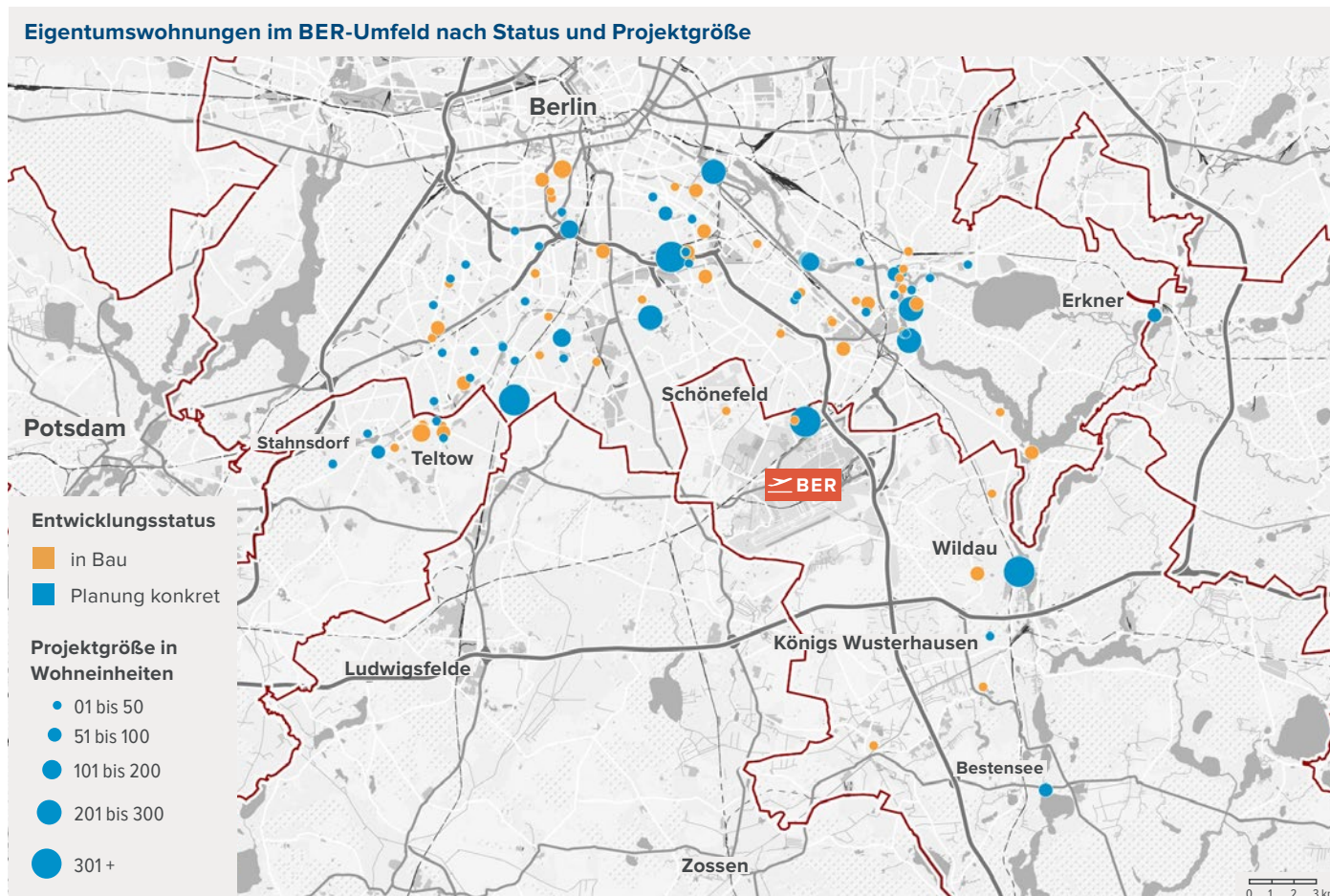
Das Segment ist stark geprägt von großen Mietwohnungsbauvorhaben, die in der BER-Region entstehen.

In Brandenburg sticht im Mietwohnungssegment der Ortsteil Neu-Schönefeld hervor. Alleine hier entstehen bereits kurzfristig rund 2.000 Einheiten. Perspektivisch sind weitere Wohnungsbaupotenziale für bis zu 30.000 Einwohner vorhanden. Aber auch in Teltow, Königs Wusterhausen und Wildau sind Konzentrationen festzustellen. In den Berliner Bezirken ist ebenfalls eine starke Aktivität zu beobachten, wobei fast die Hälfte der Einheiten durch kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften errichtet werden.

Eigentumswohnungen in Berlin stärker vertreten

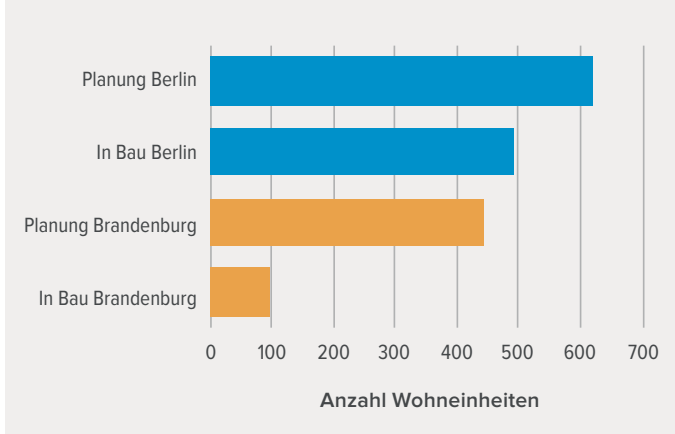
Eigentumswohnungen sind in den Berliner Bezirken häufiger vertreten als in den Brandenburger Städten und Gemeinden. Im Gegensatz zu Mietwohnungsvorhaben sind die Eigentumsprojekte kleiner. Im Durchschnitt entstehen in den Projekten rund 77 Eigentumswohnungen und im Mietsegment ca. 143 Einheiten.

Größere Projekte mit Eigentumswohnungen konzentrieren sich auf Schönefeld, Wildau und Stahnsdorf. In den Berliner Bezirken befinden sich in Steglitz-Zehlendorf und Treptow-Köpenick die meisten Einheiten zum Kauf.



Quelle: bulwiengesa

Eigenheime nach Status im BER-Umfeld



Quelle: bulwiengesa

Eigenheimprojekte dominiert von Reihenhäusern

Eigenheime, die durch Projektentwickler realisiert werden, sind anteilig in Brandenburg stärker vertreten als in den Berliner Bezirken. Mehr als zwei Drittel der identifizierten Eigenheime sind Reihenhäuser. Die mittlere Größe der Eigenheimprojekte beträgt 47 Einheiten. Die Spanne reicht dabei von fünf bis 425 Häusern. In Schönefeld, Schulzendorf und Wildau werden die meisten Einfamilienhäuser neu gebaut.

Grundsätzlich wird jedoch ein großer Teil der Nachfrage nach Eigenheimen über den individuellen Kauf unbebauter Grundstücke mit anschließendem Hausbau befriedigt.

Breite Mietpreisspannen im Neubau

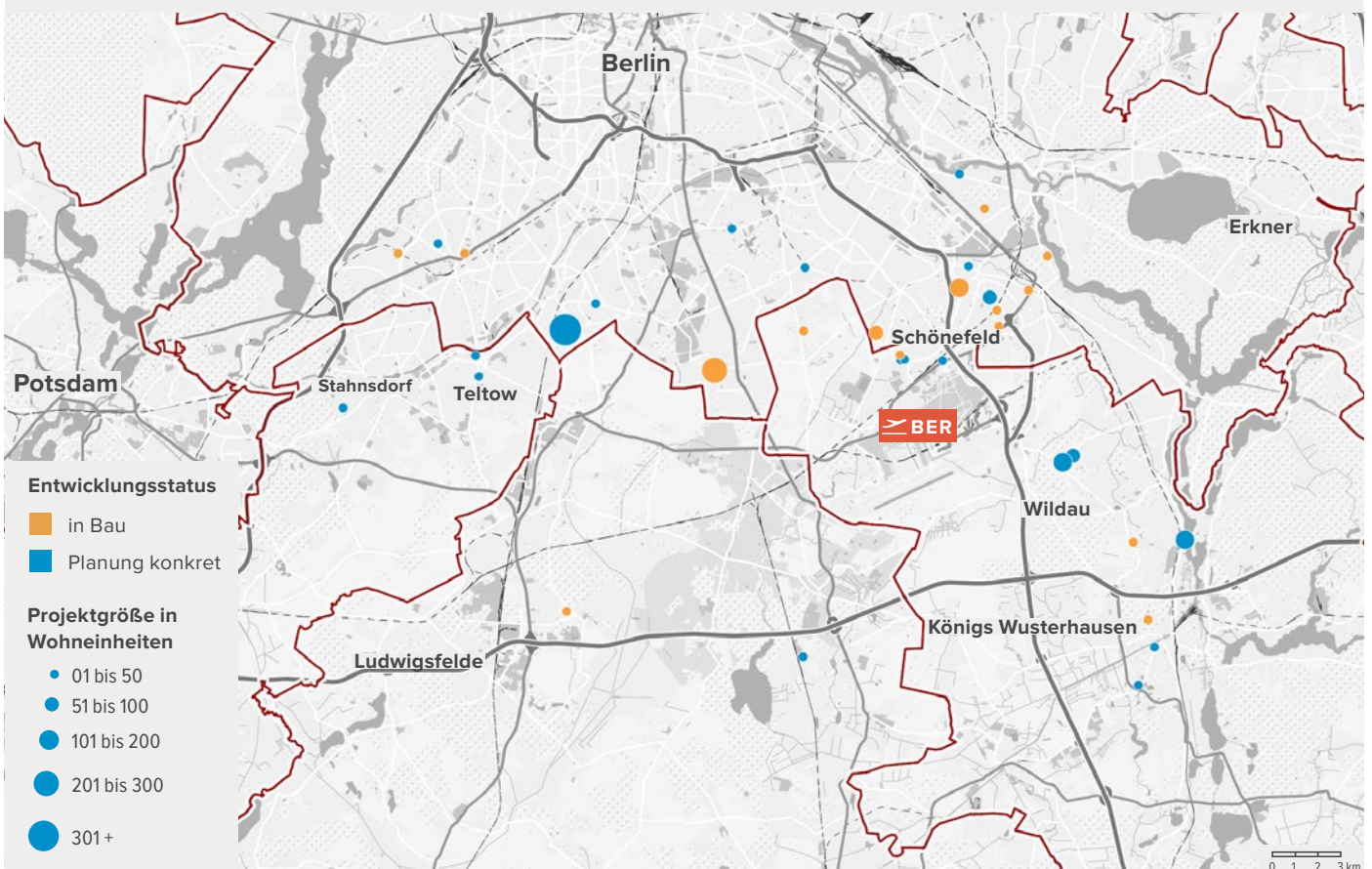
Aufgrund des geringen Angebots an Wohnungsneubauten vor allem in den Brandenburger Gemeinden sind die dargestellten Mietpreisspannen grobe Orientierungswerte, die je nach Lage- und Objektqualität deutlich nach oben abweichen können. Die Mietpreise für Neubauten in den Brandenburger Gemeinden beginnen bei 8,00 Euro/qm für Einstiegsprodukte in einfachen Lagen. Hochwertige Wohnungen in guten Lagen generieren in der Regel Mieten oberhalb von 11 Euro/qm. Bei exklusiven Produkten wie Dachgeschosswohnungen oder Wasserlagen kann das Mietniveau noch höher liegen.

In berlinnahen Gemeinden liegen die Mieten auf einem Niveau nahe der Berliner Teilmärkte oder teilweise darüber. Die Mietpreisspanne ist in den Berliner Teilmärkten größer, da es hier eine größere Bandbreite von Lagequalitäten gibt als in den Brandenburger Städten und Gemeinden. Für die kommenden Jahre prognostiziert bulwiengesa einen Mietpreisanstieg von 2 bis 4 % jährlich.

Höhere Kaufpreisspannen in berlinnahen Gemeinden

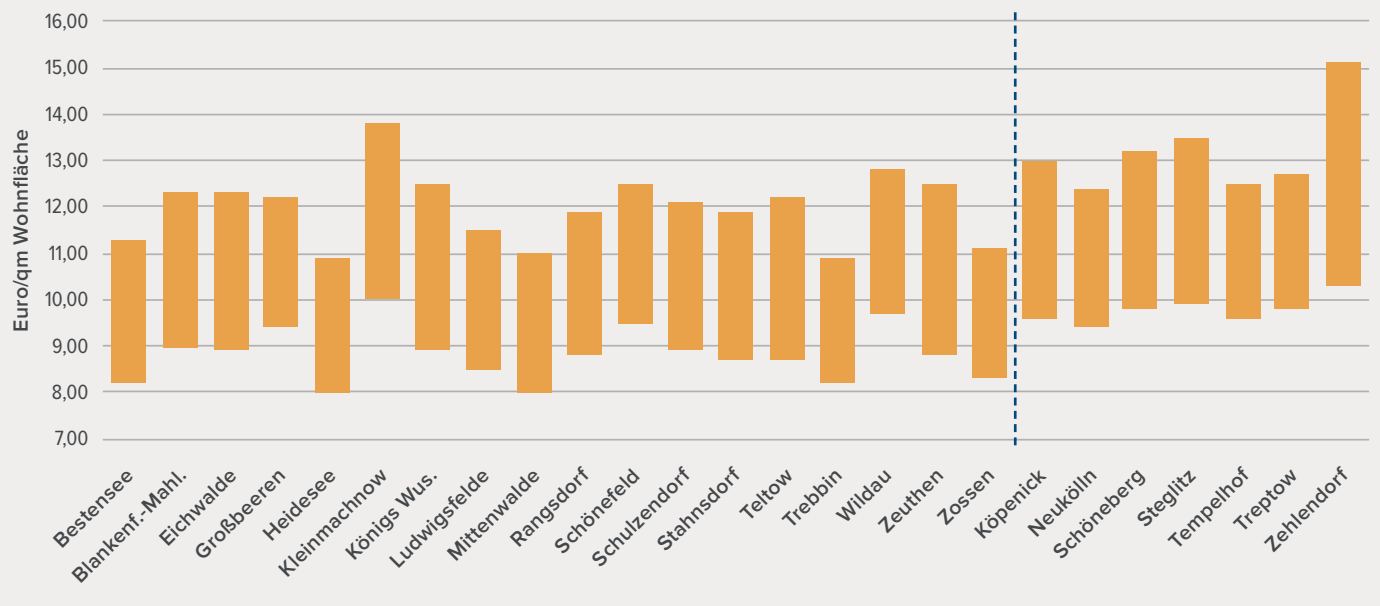
Die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen für Einstiegsprodukte starten in den Brandenburger Städten und Gemeinden in den einfachen Lagen und mit einfacher Ausstattung bei rund 2.400 Euro/qm. Für Eigentumswohnungen mit höherer Qualität können Kaufpreise oberhalb von rund 3.800 Euro/qm verlangt werden. Wie auch im Mietwohnungs-

Eigenheime im BER-Umfeld nach Status und Projektgröße



Quelle: bulwiengesa

Mietpreisspannen in den Brandenburger Städten/Gemeinden und Berliner Teilmärkten im Neubau



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Immobilienscout und RIWIS

sektor besteht weiterer Spielraum nach oben für Wohnungen mit besonderen Merkmalen wie einer Wasserlage oder mit einer exklusiven Ausstattung.

Die Kaufpreisspannen nehmen mit zunehmender Entfernung zur Berliner Stadtgrenze aufgrund der geringeren Nachfrage ab. Die Zahlungsbereitschaft und das Interesse für Eigentumswohnungen sinken in berlinfernen Gemeinden, weil sie in starker Konkurrenz mit Eigenheimen stehen.

Für die nächsten Jahre geht bulwiengesa von einem jährlichen Anstieg der Kaufpreise zwischen 3 und 6 % aus.

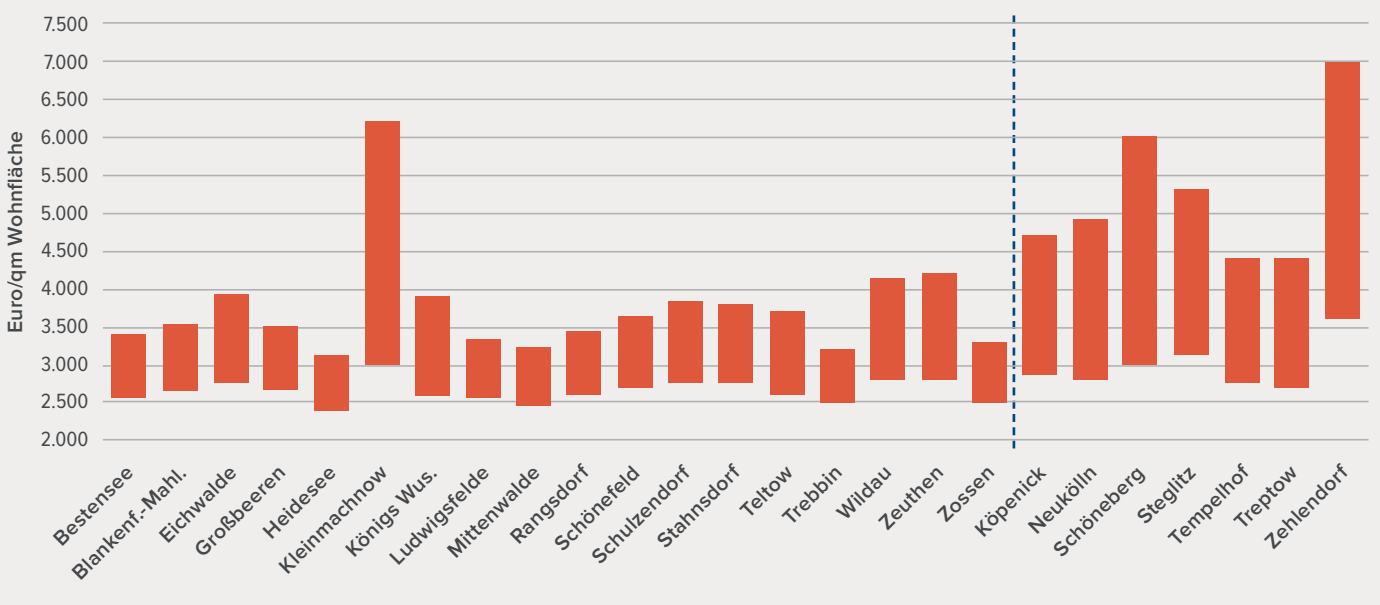
Insgesamt weisen die Städten und Gemeinden, die in der Standort-Potenzial-Bewertung gut platziert sind, auch hohe Miet- und Kaufpreisspannen auf.

Kaufpreiskriterien von 21,0 bis 23,0 derzeit marktüblich

Viele Jahre war der Wohnungsinvestmentmarkt ausschließlich auf den Handel von Bestandsobjekten fokussiert. Neubauten galten bei Gestehungskosten inklusive Grundstück von meist 2.800 Euro/qm Wohnfläche und mehr als zu teuer und deren Rendite als zu niedrig.

Im Zuge gestiegener Preise für Bestandsimmobilien wuchs das Interesse an Neubauinvestments mit Mietwohnungen oder Mikroapartments in den vergangenen Jahren rasant. Nachdem vor allem Projekte in Berlin gesucht waren, ist das Berliner Umland seit rund fünf Jahren von institutio-

Kaufpreisspannen in den Brandenburger Städten/Gemeinden und Berliner Teilmärkten im Neubau



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Immobilienscout und RIWIS

nellen Investoren wie Versicherungen, Pensionskassen und wohnungswirtschaftlich investierenden Spezialfonds stark nachgefragt. Studienteilnehmer und Projektentwickler Bona-va ist hier Marktführer und konnte bereits mehr als zehn Vorhaben realisieren.

Im Brandenburger BER-Umfeld sind Kaufpreisfaktoren zwischen 21,0 und 23,0 der Jahresnettokaltmiete (ohne Erwerbsnebenkosten) derzeit marktüblich, wobei objekt- und standortbegründete Abweichungen nach oben durchaus möglich sind. Mittelfristig sollten im Zuge stabiler Leitzinsen die Nachfrage und die Kaufpreise für Neubauinvestments hoch bleiben.

— Fazit —

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes war zwischen 2011 und 2016 im BER-Umfeld positiv. Bei kleinen Wohnungen war die prozentuale Zunahme im Durchschnitt sowohl in den Brandenburger Städten und Gemeinden als auch in den Berliner Bezirken am stärksten.

Die Struktur des Wohnungsbestandes in den Brandenburger Städten und Gemeinden ist von größeren Einheiten mit mehr als vier Zimmern aufgrund des höheren Eigenheimanteils geprägt.

Die Bautätigkeit im Mehrfamilienhaussegment ist in den betrachteten Städten und Gemeinden sehr unterschiedlich. Insgesamt ist in den vergangenen Jahren aber ein Anstieg der Bauaktivität zu beobachten. Im Ein- und Zweifamilienhaussegment befindet sich die Bautätigkeit seit 2011 auf einem konstanten Niveau.

Rund zwei Drittel der in Bau und Planung befindlichen Einheiten im BER-Umfeld sind Mietwohnungen. Das Segment ist vor allem von großen Wohnungsbauvorhaben geprägt. Eigentumsprojekte werden häufiger in den 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.

Das Mietpreisniveau im Neubau sinkt mit Entfernung zu Berlin. In berlinnahen Städten und Gemeinden liegen die Mieten auf einem Niveau nahe der Berliner Teilmärkte, teilweise auch darüber.

Das Angebot an neugebauten Eigentumswohnungen in den Brandenburger Städten und Gemeinden ist gering und nimmt mit Entfernung zur Berliner Stadtgrenze deutlich ab. Durch die mit der Distanz zur Hauptstadt wachsende Konkurrenz zu Eigenheimen sinkt das Kaufpreisniveau sukzessive.

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

Produkte und Zielgruppen im BER-Umfeld



Familien und Senioren als Hauptzielgruppen

Die Region ist, das zeigt diese Analyse zur Bevölkerungs- und Wanderungsstruktur, besonders bei Senioren und Familien beliebt.

Während bei Familien die im Vergleich zu Berlin günstigere Versorgung mit Wohnraum im Vordergrund steht, fragen Senioren moderne, barrierearme Wohnungen in einem ruhigen, grünen Umfeld mit guter Infrastruktur nach. In den berlinnahen Städten und Gemeinden werden auch junge Berufstätige und doppelverdienende Paare ohne Kinder als starke Nachfrager erwartet. Grundsätzlich sollten jedoch die individuellen Standorteigenschaften berücksichtigt werden.

Standortpräferenzen der Nachfragegruppen

Nachfrager	Entscheidende Standortkriterien
Jüngere Singles, Studenten, Auszubildende	Urbanität, Gastronomie, Freizeit- und Sporteinrichtungen, gute Erreichbarkeit
Young Professionals	Nähe zum Arbeitsplatz, moderne Ausstattung, gute Erreichbarkeit
DINKs (besserverd. Paare ohne Kinder)	Hochwertiges Umfeld, Urbanität, Gastronomie, Grünanteil, gute Erreichbarkeit
Familien mit Kindern	Bildungseinrichtungen, gute Erreichbarkeit, Einkaufsmöglichkeiten, Grünanteil, ruhig
Empty Nesters/Best Ager (50 bis 65 Jahre)	Urbanität, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten, Grünanteil, ruhig, gute Erreichbarkeit
Senioren (> 65 Jahre)	Nähe zu Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten, ruhige Lage, gute Erreichbarkeit

Quelle: bulwiengesa

Motive junger Stadt-Umland-Wanderer

Junge Familien zählen zu den Hauptnachfragegruppen für das BER-Umfeld. Der angespannte Berliner Wohnungsmarkt macht es schwer, eine ausreichend große und bezahlbare Wohnung zu finden. Neben den hohen Mietkosten sind auch die Preise für Grundstücke und Häuser in der Hauptstadt in den vergangenen Jahren stark gestiegen und befinden sich auf einem hohen Niveau. Die Umlandgemeinden bieten im Gegensatz dazu häufig günstigere Preise, ein höheres Angebot und eine bessere Sozialinfrastruktur.

Vor allem Personen, die selber im suburbanen Raum aufgewachsen sind, weisen eine hohe Affinität für das Umland auf. Bei der Überlegung, zurück in das Umland zu ziehen, spielt die Nähe zur Familie eine bedeutende Rolle. Dadurch sind eine Unterstützung im Alltag und kurze Wege zu Verwandten sowie Freunden möglich. Außerdem sehnen sich die Eltern nach einem Umfeld, das sie aus ihrer Kindheit kennen und sich für ihre eigenen Kinder wünschen.

Das Wohnumfeld ist auch ein Faktor, die Stadt zu verlassen. Hier ist vor allem eine geringere Umweltbelastung von Bedeutung. Mehr Ruhe und Erholung als Ausgleich zum stressigen Arbeitsleben in der Großstadt sind die Vorzüge des Umlandes.

Ein kindgerechtes Umfeld ist Familien ebenfalls wichtig. Kinder können sich in weniger verdichteten Räumen besser entfalten, da sie sich vor allem freier in der Natur bewegen können. Damit einher geht auch ein höheres Sicherheitsgefühl. Ein weiterer Punkt sind gute Infrastrukturangebote, vor allem das Bildungs- und Betreuungsangebot.



Quelle: bulwiengesa nach Wecke (2017): Von Berlin nach Brandenburg: Motive (junger) Stadt-Umland-Wanderer

Nachfrageverteilung Gesamtregion		
Produkt	Nachgefragte Wohnfläche	Anteil in %
Mietwohnungen	30–130	30–40
Eigentumswohnungen	40–150	10–20
Eigenheime	90–170	45–55

Quelle: bulwiengesa

Zielgruppenanalyse unbebaute Grundstücke				
Zielgruppe		Nachgefragte Grundstücksgröße	Nachgefragte Wohnfläche	Anteil in %
	Familien	400–750	110–170	80–90
	Senioren/ Best Ager	300–500	100–140	10–20

Quelle: bulwiengesa

Nachfragestruktur ist standortabhängig

In der betrachteten Region sind Grundstücke und Eigenheime sowie Geschosswohnungen etwa gleich stark nachgefragt. Für die berlinnahen Städte und Gemeinden überwiegt die Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen. Der Eigenheimanteil steigt mit der Entfernung zur Hauptstadt.

Differenzierte Zielgruppenverteilung

Als Hauptzielgruppe für unbebaute Grundstücke werden vor allem Familien mit einem bis drei Kindern angesehen. Bei kleineren Häusern treten auch Senioren als Nachfrager auf.

Für Mietwohnungen wird eine gemischte Zielgruppenverteilung erwartet, wobei Familien den größten Anteil einnehmen. Aber auch Senioren werden barrierearme Neubauwohnungen nachfragen.





Als Hauptzielgruppe für die Eigentumswohnungen werden Senioren und Best Ager gesehen. Kapitalanleger, die die Einheiten zur Weitervermietung anbieten, können rund ein

Fünftel ausmachen. Im Eigentum werden in der Regel größere Wohnungen gesucht als bei Mietobjekten. Empfehlenswert ist die Realisierung von Zimmern mit ca. 9 bis 10 qm zur Nutzung als Gäste- oder Arbeitszimmer.

Zielgruppenanalyse Mietwohnungen				
Zielgruppe		Nachgefragte Wohnungsgröße	Nachgefragte Zimmeranzahl	Anteil in %
	Singles, Studenten, Auszubildende	30–35	1,5	10–20
	Young Professionals	40–60	1,5–2,0	10–20
	Senioren/ Best Ager	40–90	1,5–3,0	15–25
	Familien	80–130	3,0–5,0	45–55

Quelle: bulwiengesa

Zielgruppenanalyse Eigentumswohnungen

Zielgruppe		Nachgefragte Wohnungsgröße	Nachgefragte Zimmeranzahl	Anteil in %
	Kap.-Anleger	40–70	1,5–2,0	15–25
	Senioren/ Best Ager	70–120	3,0–4,0	35–45
	DINKs	80–120	3,0–4,0	5–15
	Familien	80–150	3,0–5,5	25–35

Quelle: bulwiengesa

Voraussetzungen für die weitere Entwicklung

Für eine weitere nachhaltige Entwicklung im BER-Umfeld ist der Erhalt und Ausbau der Infrastrukturangebote wichtig. Ein Anschluss an eine S-Bahn oder Regionalbahn ist für viele Nachfrager eine Grundvoraussetzung und kann deshalb zu einer maßgeblichen Entwicklung einer Stadt oder Gemeinde beitragen.

Die geplanten Vorhaben zur Entlastung von stark befahrenen Verbindungsstraßen sind weiter zu verfolgen, da das Auto wichtig für die Bevölkerung im Umland ist. Eine gute Einkaufsinfrastruktur vor allem zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs hilft bei der Verkehrsvermeidung.

Die Vorteile in der kindergerechten Infrastruktur sollten erhalten bleiben. Hierzu zählen die Schaffung von Kita- und Schulplätzen, gekoppelt mit einer hohen Qualität der Betreuungs- und Lehrkräfte.

Ein weiterer Standortvorteil liegt im grüneren und weniger verdichteten Wohnumfeld. Dies sollte auch bei neuen Bauvorhaben als Charakteristikum erhalten bleiben.

Neben diesen Aspekten loben Investoren die herrschende „Willkommenskultur“ im Umland gegenüber Investoren und Projektentwicklern, die ihnen seitens Politik und Verwaltung entgegengebracht wird.

– Fazit –

Je weiter entfernt eine Stadt oder eine Gemeinde von der Hauptstadtgrenze ist, desto höher ist das Potenzial für die Errichtung von Eigenheimen. Für die berlinnahen Städte und Gemeinden wird eine höhere Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen erwartet.

Junge Erwachsene und Familien gelten als eine Hauptzielgruppe. Ihre Motive, in das Umland zu ziehen, sind nicht nur in finanziellen Gründen zu suchen. Ein ruhiges und kindergerechtes Umfeld lassen sich ebenso als Ursachen einer Stadt-Umland-Wanderung feststellen. Bei Personen mit einer persönlichen Verbindung zum Umland besteht eine hohe Affinität zum suburbanen Raum sowie ein großes Rückwanderungspotenzial.

Für eine weitere gute Entwicklung des BER-Umfelds sind auch künftig Investitionen in die Infrastruktur wichtig. Neben dem Ausbau der Verkehrsinfrastruktur sollten auch die Vorteile, die das Umland bei den Betreuungs- und Bildungsangeboten gegenüber Berlin aufweist, weiter gestärkt werden.

Die im Umland herrschende „Willkommenskultur“ gegenüber Investoren und Projektentwicklern sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung der Region.



Das Umfeld des sich aktuell in Bau befindlichen Flughafens BER bzw. des Flughafens Schönefeld (SXF) ist aufgrund von zwei Faktoren ein Standort mit großem Entwicklungspotenzial. Erstens profitiert die Region als Teil des Berliner Speckgürtels von dem dynamischen Wachstum der Hauptstadt, welcher sich in verschiedenen Facetten wie steigenden Bevölkerungszahlen und einem starken Wirtschaftswachstum äußert. Zweitens bietet die Nähe zu dem neuen Großflughafen einen entscheidenden Standortvorteil, den andere Umlandregionen nicht aufweisen. Der Airport wird zu einer starken Entwicklungsdynamik beitragen. Aus diesen Punkten ergibt sich sowohl auf der Nachfrage- als auch der Angebotsseite eine hohe Anziehungskraft der Region.

Diese Attraktivität resultiert unter anderem aus günstigeren Preisstrukturen, welche teils für Investoren, aber insbesondere für die Nachfrager eine Rolle spielen. Das Preisgefälle zwischen der Hauptstadt und dem Umland macht es so vor allem Familien möglich, benötigten, größeren Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Gleichzeitig können dadurch auch Bedürfnisse nach mehr Freiraum und Grün erfüllt werden.

Auf der Investoren- und Projektentwicklerseite bieten die Umlandgemeinden ebenfalls Vorzüge. Hierzu zählt neben einer größeren Flächenverfügbarkeit auch eine „Willkommenskultur“ gegenüber Investoren, die den Wohnungsbauprozess erleichtert. In der Hauptstadt hingegen erschweren lange Bebauungsplanverfahren und viele Auflagen Bauvorhaben.

Insbesondere für die Berliner Bevölkerung ist das Umland ein attraktiver und wichtiger Wohnstandort. Um eine ausreichende Wohnraumversorgung für alle Personen zu gewährleisten, ist es von Bedeutung, sich stärker von administrativen Grenzen zu lösen und gemeinsame Lösungen für die herrschende Wohnknappheit der Hauptstadt zu finden. Durch den Flughafen nimmt die Region dabei eine besondere Stellung unter den Verflechtungsräumen der Metropole ein. Hier liegen durch zahlreiche von dem Airport ausgehende Effekte, wie neue Arbeitsplätze und Infrastrukturinvestitionen, große Potenziale für den Wohnungsbau und Einwohnerzuwächse. Nicht nur der Großflughafen selbst sollte deshalb im Fokus der Öffentlichkeit stehen, sondern auch die Chancen, welche sein Umfeld für eine bessere Wohnraumversorgung der wachsenden Hauptstadtregion bietet.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in dieser Studie vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet.

bulwiengesa AG

Wallstraße 61
10179 Berlin
Tel. +49 30 27 87 68-0
Fax +49 30 27 87 68-68
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

