



**Marktinformationen**  
**Berlin-Mitte • 2011**



**ENGEL & VÖLKERS**

## Der Standort

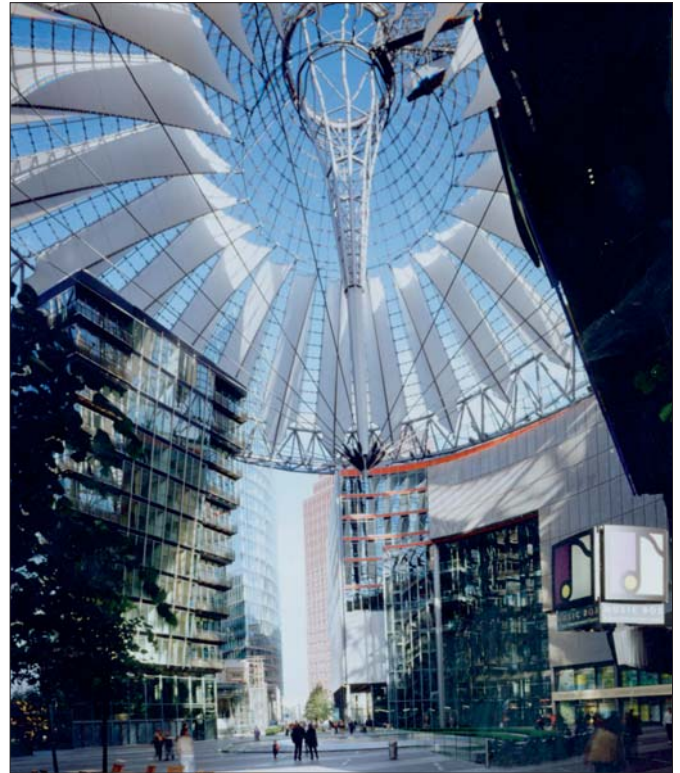
Die Bundeshauptstadt Berlin hat sich in den letzten Jahren zu einer der interessantesten und attraktivsten Städte in Europa entwickelt. Die mit rund 3,4 Millionen Einwohnern bevölkerungsreichste Metropole Deutschlands profitierte nach der Wiedervereinigung wie kaum eine andere westeuropäische Stadt von der Wende im Jahr 1989. Die Stadt an der Spree blickt bereits auf eine fast 800 jährige, sehr bewegte Geschichte zurück und hat erneut eine erhebliche historische Wende mit Bravour bewältigt. Die Rückkehr des Regierungssitzes Ende der neunziger Jahre hat Berlin erhebliche Impulse gegeben. Die gewachsene Internationalität ist das sichtbarste Zeichen; hinzu kam eine starke Ausweitung von Kunst, Kultur, Musik und Literatur, was die Anziehungskraft der Bundeshauptstadt zusätzlich erhöht hat.

Der Trend einer nach den ersten Jahren der Wiedervereinigung rückläufigen Bevölkerungsentwicklung konnte so gestoppt werden. Auch neueste Bevölkerungsprognosen gehen trotz des demografischen Wandels von einer sehr stabilen Bevölkerungsentwicklung in den nächsten zehn bis 12 Jahren aus.

Die bunte, multikulturelle Atmosphäre, die vielen unterschiedlichen Bezirke und die große Anzahl architektonisch bedeutsamer Bauten, Museen und weiterer kultureller Einrichtungen machen Berlin für viele Bewohner und Besucher zur schönsten Stadt der Welt. Vor allem in Berlin-Mitte finden sich mit der 1999 in die UNESCO Liste des Weltkulturerbes aufgenommene Museumsinsel, dem Reichstagsgebäude oder dem Brandenburger Tor viele der bedeutendsten Sehenswürdigkeiten der Stadt auf engem Raum und geben dem Stadtteil starke Impulse. Aktuelle Bauvorhaben wie etwa das Berliner Stadtschloss werden dies in Zukunft noch verstärken.

## Die Marktentwicklung

Die zentralen und urbanen Bezirke im Herzen der Stadt haben eine besonders hohe Anziehungskraft, was sich insbesondere auf den Immobilienmarkt



auswirkt. Im Bezirk Berlin-Mitte und seinen angrenzenden Bezirken Schöneberg, Wilmersdorf, Tiergarten, Prenzlauer Berg und Kreuzberg dürfte es in den nächsten Jahren eher zu einer Verknappung an Wohnimmobilien kommen. Auf der Nachfrageseite stehen durch Zuzug ankommende Neuberliner, aber auch Berliner, die angesichts eines Geburtenüberschusses, der sich erstmals wieder eingestellt hat, nach zusätzlichem Wohnraum suchen. Der starke Neubau und die kräftige Sanierungstätigkeit, die bereits in der guten Konjunktur der letzten Jahre nicht ausreichend waren, dürften angesichts der schwierigen Finanzkrise auch in den kommenden Jahren kaum zunehmen. Abrisse, Umnutzungen und Zusammenlegungen von Wohnungen sorgen indes sogar noch für einen Rückgang verfügbarer Wohnungen.

Der Markt für Wohnimmobilien in Berlin-Mitte zeigt daher eine sehr stabile Entwicklung. Gefragt sind großzügige Wohnungen mit einem hohen Ausstattungsstandard sowohl zum Kauf als auch zur Miete. Besonders gefragt sind sehr gut ausgestattete Eigentumswohnungen, die sich mindestens im ersten Obergeschoss eines Wohnhauses befinden, hochwertig ausgebaute und moderne Dachgeschosswohnungen und Townhouses mit exklusiver Ausstattung. Auch sehr hochwertig sanierte Altbau-

wohnungen werden gesucht. In diesem Segment ziehen die Preise kontinuierlich an.

Das eher zu geringe Angebot an entsprechenden Objekten sorgt für eine Vermarktungsdauer von durchschnittlich nur drei Monaten, bei besonders attraktiven Eigentumswohnungen ist bei einer teilweise erreichten Vermarktungsdauer von nur vier Wochen rasche Entscheidungsfähigkeit seitens der Kundschaft gefragt. Zu einer Entspannung der Situation könnte es erst mit der Verwirklichung und Umsetzung der derzeit anstehenden vielen Projekte zum Neubau oder zur umfangreichen Sanierung bestehenden Wohnraums in zwei bis drei Jahren kommen.

Die Auswirkungen der schweren Finanzkrise lassen sich gegenwärtig kaum abschätzen. Gleichwohl hat sich noch Ende 2008 die Nachfrage kaum beirren lassen. Es könnte sogar sein, dass wegen der Unsicherheiten an den Finanzmärkten und den vielen Fragen zur Geldwertstabilität die Immobilie als wichtiger Sachwert noch stärker in den Blickpunkt von Kapitalanlegern gerät. In den vergangenen Jahren war Berlin ein gesuchter Standort ausländischen Kapitals, das zur Anlage umfangreicher Wohnimmobilien erworben hat und damit oft auch in Konkurrenz zu den privaten Nachfragern getreten ist. Inzwischen übernehmen inländische Investoren und private Kapitalanleger wieder stärker das Zepter.

## Die bevorzugten Lagen

Zu den exklusivsten Adressen des Bezirkes Berlin-Mitte gehört der Gendarmenmarkt mit der Markgrafenstraße und der Charlottenstraße bis hin zu dem östlich gelegenen Hausvogteiplatz und dem Werderschen Markt. Neue Impulse verspricht man sich in dem von einem Mix aus Historie und hochmoderner Architektur geprägten Stadtteil von der Fertigstellung der Townhouses am Friedrichswerderschen Markt.

Das Scheunenviertel und hier insbesondere Auguststraße, Linienstraße, Sophienstraße und die Große Hamburger Straße zeichnen sich durch ihren

Altbaubestand und eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Boutiquen aus.

Die Gegend um den Prenzlauer Berg ist vor allem bei gut situierten Jungfamilien wegen der vielen Grünflächen, der zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung sehr beliebt. Bei den inzwischen vollständig renovierten Lagen rund um den Kollwitzplatz übersteigt die Nachfrage allerdings bereits das Angebot.

Da das Angebot am sehr beliebten Prenzlauer Berg allmählich geringer wird, weichen mittlerweile viele Interessenten nach Friedrichshain aus. Vor allem auf neue Projekte wie etwa das aufwendig restaurierte und modernisierte Max-Kreutziger-Haus zwischen Holteistraße und Böcklinstraße gibt es sehr gute Resonanzen. Ebenfalls beliebt sind der Boxhagener Platz, Simon-Dach-Straße und Grünberger Straße.

Kreuzberg ist wegen des schönen Altbaubestands, der kulturellen Vielfalt und des enormen Gastronomie-Angebots sehr nachgefragt. Die bevorzugten Lagen findet man im Bergmannkiez, der Fichtestraße, dem Südstern und im Graefekiez.

In Schöneberg liegen die bevorzugten Objekte in den Seitenstraßen rund um die Apostel-Paulus-Kirche und den Akazienkiez. Hier wird vor allem von jungen, akademisch geprägten Familien nachgefragt. Ebenfalls hoch im Kurs stehen die Straßen des Bayerischen Viertels, die Lagen rund um den Winterfeldplatz und den Viktoria-Luisen-Platz.

Die bevorzugten Lagen in dem von Altbauten geprägten Wilmersdorf sind rund um den Nikolsburger Platz und die Nassauische Straße zu finden. Vor allem die Nähe zum Kurfürstendamm und die hervorragende Infrastruktur sprechen für diesen Stadtteil.

## Die Preisentwicklung

Die stabile Entwicklung im Herzen Berlins hat im Jahr 2008 am Wohnimmobilienmarkt bei guten und

sehr guten Immobilien zu Steigerungen von bis zu zehn Prozent und in den bevorzugten und erstklassigen Lagen sogar zu bis zu 20 Prozent geführt. Im Gegensatz zu anderen Weltmetropolen in Europa oder Übersee sind die Immobilienpreise damit aber noch immer eher günstig.

Die aktuelle Finanzmarktkrise mit ihren Auswirkungen auf die Realwirtschaft erschwert eine Prognose für 2009. Es ist aber damit zu rechnen, dass Sachwerte immer stärker in den Blickpunkt geraten. Darüber hinaus wird der Zuzug in die attraktiven urbanen Bezirke Berlins anhalten und auch deshalb für eine gute Nachfrage nach Wohnimmobilien sorgen.

Die Wohnungsmieten in den genannten Bezirken haben sich ebenfalls deutlich aufwärts gerichtet entwickelt. Zum Jahresbeginn 2009 war eine besonders anziehende Mietnachfrage zu registrieren. Eine hohe Nachfrage ist bei Mietwohnungen mit guter und sehr guter Ausstattung zu verzeichnen. Gesucht werden große Wohnungen mit zwei bis vier Zimmern oder sogar fünf und mehr Zimmern. Die gezahlten Mieten übersteigen inzwischen deutlich die Werte in den Mietspiegeln. Wir gehen auch am Mietwohnungsmarkt von einer weiterhin stabilen bis aufwärts gerichteten Entwicklung aus.

Preistabelle Neubau				
Standort/Lage	Prenzlauer Berg/ Friedrichshain ETW in Euro /m <sup>2</sup>	Mitte/ Kreuzberg ETW in Euro /m <sup>2</sup>	Alle Bezirke ETW in Euro /m <sup>2</sup>	Alle Bezirke Miete in Euro /m <sup>2</sup>
Sehr gute Lage	3.000,- bis 5.000,- 2.200,- bis 3.400,-	3.800,- bis 11.500,- 3.500,- bis 4.800,-	3.200,- bis 11.500,-	10,- bis 32,- 6,50 bis 12,-
Gute Lage	2.500,- bis 4.500,- 2.000,- bis 3.000,-	3.750,- bis 5.500,- 2.500,- bis 3.800,-	2.000,- bis 5.500,-	8,- bis 12,- 8,- bis 9,50
Mittlere Lage	2.000,- bis 3.000,- 1.800,- bis 2.500,-	3.000,- bis 4.500,- 2.200,- bis 3.200,-	1.800,- bis 4.500,-	7,- bis 9,- 6,- bis 7,-

Preistabelle Altbau				
Standort/Lage	Schöneberg/ Tiergarten/ Wilmerdorf ETW in Euro /m <sup>2</sup>	Prenzlauer Berg/ Friedrichshain Mitte ETW in Euro /m <sup>2</sup>	Alle Bezirke ETW in Euro /m <sup>2</sup>	Alle Bezirke Miete in Euro /m <sup>2</sup>
Sehr gute Lage	2.100,- bis 3.050,- 2.000,- bis 3.150,- 2.000,- bis 3.150,-	3.500,- bis 5.500,- 2.800,- bis 4.500,- 3.500,- bis 7.500,-	2.000,- bis 3.500,-	10,- bis 14,- 8,- bis 12,50 9,- bis 16,-
Gute Lage	1.750,- bis 2.550,- 1.750,- bis 2.300,- 1.750,- bis 2.550,-	2.500,- bis 4.500,- 2.200,- bis 3.000,- 3.200,- bis 5.500,-	1.750,- bis 3.000,-	8,50 bis 10,- 6,50 bis 12,- 8,- bis 10,-
Mittlere Lage	1.500,- bis 2.550,- 1.450,- bis 2.000,- 1.500,- bis 2.000,-	2.250,- bis 3.250,- 1.750,- bis 2.200,- 2.500,- bis 3.800,-	1.450,- bis 2.800,-	7,- bis 8,50,- 6,50 bis 9,- 7,- bis 8,50

---

**Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH**  
Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH  
Friedrichstraße 172 · 10117 Berlin  
Tel. +49-30-20 37 80 · [BerlinMitte@engelvoelkers.com](mailto:BerlinMitte@engelvoelkers.com)



**ENGEL & VÖLKERS**