

---

**Engel & Völkers Berlin Mitte GmbH**  
**Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH**  
**Telefon +49-(0)30-28 47 10 00 · Fax +49-(0)30-28 47 10 01**  
**BerlinSpandau@engelvoelkers.com · [www.engelvoelkers.com/berlinspandau](http://www.engelvoelkers.com/berlinspandau)**



**ENGEL & VÖLKERS**



**Marktinformationen Wohnimmobilien**  
**Berlin • Spandau 2011**



**ENGEL & VÖLKERS**

## Der Standort

Berlin - die einst geteilte deutsche Hauptstadt - hat in den letzten Jahren eine so tiefgreifende und umfassende Strukturveränderung durchlaufen wie kaum eine andere Großstadt in Europa. Die Stadt, die zu einer der wichtigsten Schnittstellen zwischen Ost- und Westeuropa geworden ist, entwickelt sich sehr dynamisch – in Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur. Die einzigartige Atmosphäre, der Rhythmus und der Facettenreichtum fördern die Kreativität und wirken anziehend auf Künstler und Kreative aus aller Welt. Die meisten kommen, weil die anderen schon da sind. Man trifft sich in Berlin. Berlin ist inspirierend. Berlin hat sich wieder zu dem entwickelt, was es einmal war: eine Weltstadt.

Der Bezirk Spandau ist der westlichste Berliner Stadtteil und wird von den weit verzweigten Wasserwegen der Havel und großen Waldflächen geprägt. Die im Zentrum gelegene Altstadt mit ihren sanierten und zum Teil auch wieder aufgebauten historischen Bauwerken entlang der Fußgängerzone wird von weitläufigen Siedlungsgebieten mit gründerzeitlichen Mehrfamilienhäusern umschlossen. Entlang der Havel, am Rande des Groß Glienicker Sees und am Spandauer Forst liegen großzügige Einfamilienhäuser und herrschaftliche Villen.



Die Infrastruktur des Bezirkes hat sich in den letzten Jahren stetig verbessert und passt sich immer mehr dem Standard der Innenstadtbezirke Berlins an. Auch die Anbindung an die Berliner Innenstadt ist durch Schnellbuslinien sowie durch Regional-, S- und U-Bahn gewährleistet. Die bei den Berlinern sehr beliebten Gewässer der Havel sowie die Wälder der Umgebung bieten einen hohen Freizeitwert und sind ein wichtiger Grund für das stärker werdende Interesse an Wohnimmobilien in Spandau. Eine Ausdehnung des Stadtgebiets bzw. die Neuerschließung von Wohngebieten findet in Spandau auf stillgelegten Arealen der ehemaligen Alliiertengebiete und vereinzelt durch Nutzung der Baulücken statt, so dass sich Spandau die von Landwirtschaft geprägten stadtnahen Landschaftsräume erhalten kann.

## Die Marktentwicklung

Im Vergleich zu anderen Berliner Stadtteilen entwickelte sich die Nachfrage in den letzten Jahren zunächst noch zurückhaltend. Da sich aber seit 2010 aufgrund der starken Nachfrage das Angebot in den Trendbezirken Berlins reduzierte und die Preise entsprechend stiegen, suchten immer mehr Interessenten nach Alternativen. Von dieser Entwicklung profitiert Spandau



## Die bevorzugten Lagen

Die beliebtesten Lagen von Spandau sind im Süden des Bezirks zu finden. So zählen zu den ausgeprägten Villenlagen der südliche Teil der Wilhelmstadt, die Weinmeisterhöhe (Haveldüne), Gatow sowie Hohengatow und Kladow. Ebenso gehören die angrenzenden Gebiete Groß Glienicke und Sakrow zu den begehrtesten Lagen Spandau's. Auf großzügig bemessenen Grundstücken sind hier entsprechend große Einfamilienhäuser und herrschaftliche Villen im Nahbereich des Wassers entstanden. Entlang des Groß Glienicker Sees befindet sich ein beliebtes Gebiet mit Einfamilienhäusern in überwiegend waldartiger Umgebung. Die Topadresse ist die Uferkante der Wilhelmstadt. Mit der bis zu 10 m hohen Haveldüne gewähren die Objekte, meist traditionelle und herrschaftliche Villen, einen schönen Blick auf das beliebte Gewässer. Die am Ufer der Havelbucht „Scharfe Lanke“ gelegenen Terrassenwohnungen bieten hochwertige Eigentumswohnungen mit schönem Wasserblick. Die Nähe zur Heerstraße und das öffentliche Nahverkehrsnetz bieten eine gute und schnelle Anbindung an das Stadtzentrum der Metropole Berlin.

auch 2011. Dies macht sich zum Beispiel in einer von sechs auf drei bis vier Monate verkürzten durchschnittlichen Vermarktungsdauer bemerkbar. Mittlerweile wird der Markt zunehmend von den Verkäufern bestimmt. Durch die Schließung des Flughafens Tegel im Juni 2012 ist in den anliegenden Wohngebieten eine Preissteigerung zu erwarten. Die größte Interessentengruppe bilden Familien auf der Suche nach noch preisgünstigen Einfamilienhäusern.

## Die Preisentwicklung

Große Nachfrage besteht nach Einfamilienhäusern im Bereich von 250.000 bis 350.000 Euro. Die Preisspanne für renovierungs- oder sanierungsbedürftige Objekte reicht von 180.000 bis 250.000 Euro. In den sehr guten Lagen reicht die Preisspanne von 600.000 Euro bis 2 Millionen Euro. Die wachsende Nachfrage und die steigenden Verkaufszahlen dürften in Zukunft zu Preissteigerungen führen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH in Euro von bis	ETW in Euro/m <sup>2</sup> von bis	Miete in Euro/m <sup>2</sup> von bis
Sehr gute Lage	600.000,- bis 2 Mio.	1.500,- bis 2.200,-	7,- bis 11,-
Gute Lage	450.000,- bis 900.000,-	1.500,- bis 1.500,-	7,- bis 9,-
Mittlere Lage	200.000,- bis 350.000,-	900,- bis 1.200,-	5,50 bis 8,-