



Marktinformationen  
**Berlin-Köpenick 2010**

## Der Standort

In den vergangenen Jahren entwickelte sich die deutsche Hauptstadt Berlin zu einem der bedeutendsten Zentren der Politik, Medien, Kultur und Wissenschaft in ganz Europa. Auch 2010 unterstreicht die Stadt neben kulturellen Ereignissen seine einmalige Stellung unter internationalen Weltmetropolen als Anziehungspunkt für Touristen und Gäste aus aller Welt.

Herausragende Einrichtungen, Museen sowie ein historisches Vermächtnis und vielfältige Architekturen genießen internationale Anerkennung und ziehen insbesondere auch junge Menschen langfristig in die lebendige Großstadt. Trotzdem es der Stadt noch an Wirtschaftskraft fehlt, haben sich die Berliner Immobilienpreise scheinbar unbeeinträchtigt von der Finanzmarktkrise stabil entwickelt.

Derzeit verfügt die Region Berlin-Brandenburg über zwei Flughäfen, ab 2011 wird der gesamte Flugverkehr jedoch auf den Hauptstadt Airport "BBI" im Südosten Berlins konzentriert sein. Der Flughafen Tempelhof wurde bereits im Jahr 2008 geschlossen, der innerstädtische Flughafen Tegel wird zum Start des neuen Wirtschaftsfaktor "BBI" ebenfalls geschlossen. Der Bau des Flughafens wirkt sich positiv auf die gesamte Infrastruktur der umliegenden Gebiete aus und schafft neuen Raum für Unternehmen, Investoren und Gewerbeflächen. Auch den größten Bezirk Berlins, Treptow-Köpenick, erwartet im Zusammenhang mit der Eröffnung des neuen Großflughafens ein wirtschaftlicher Aufstieg.

## Die Marktentwicklung

Der von Grünanlagen geprägte Bezirk Treptow-Köpenick ist einer der attraktivsten und beliebtesten Wohngegenden Berlins. Immer an der Spree entlang, erstreckt sich der Bezirk von der multikulturellen City bis hin zur Stadtgrenze ans Land Brandenburg. Die Region profitiert von ihren landschaftlich charmanten Wasserlagen am Müggelsee und dem interessanten Bestand an architektonisch wertvollen Gebäuden und Plätzen der Gründerzeit. Die Wohnungsmieten und Immobilienpreise stabilisieren sich seit 2007 weitestgehend, was darauf schließen lässt, dass der neue Flughafen immer mehr Immobilieninteressenten anzieht. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg vermeldet jährlich eine Zunahme der Bevölkerungszahl und es deutet nichts darauf hin, dass dieser Trend einen Abbruch findet.

## Die begehrtesten Lagen

Der Bezirksteil Treptow-Köpenick liegt südöstlich der Innenstadt und bietet mit seinen vielen Parkanlagen sowie dem bekannten Müggelsee Berlins größte Wald- und Wasserfläche. Diese topographische Besonderheit erlaubt dem Bezirk die Bezeichnung als "Grüne Lunge Berlins" und macht ihn zu einem beliebten Wohnort sowie einem Touristen- und Ausflugsziel. Neben dem höchsten Berg und der längsten Straße sind hier die Spree und die Dahme als bestimmende Fließgewässer sowie zahlreiche Seen (Müggelsee, Zeuthener See, Dämeritzsee) zu finden.

Mit seinen vielen Gebäuden und Plätzen im alten Charme der Geschichte hat der Bezirk denkmalpflegerisch und historisch einiges zu bieten. Der architektonisch hervorzuhebende Bezirk wird geprägt durch alte Villen, denkmalgeschützte Fachwerkhäuser und idyllische Wohnsiedlungen zwischen Wald und Seen.

Größter Beliebtheit erfreut sich nach wie vor der vom Wasser umsäumte Stadtteil Friedrichshagen mit seiner populären Bölschestraße als Einkaufs- und Flaniermeile, welche Ihren Namen dem bekannten Schriftstellers Wilhelm Bölsche zu verdanken hat. Durch seine einzigartige Lage ist die Suche potenzieller Kunden nach alten Stadtvillen, familienfreundliche Einfamilienhäuser sowie Immobilien in direkter Wasserlage beachtlich hoch. Darüber hinaus sind repräsentative Villen und Eigentumswohnungen in der Nähe des Müggelsees sowie im Umfeld der Bölschestraße stark nachgefragt. Neben dem eben genannten Gebiet sind die historischen Ortsteile Rahnsdorf, Wilhelmshagen, die Villensiedlung Hessenwinkel am Dämeritzsee sowie Neu Venedig mit seinen unzähligen Kanälen bemerkenswert hervorzuheben.

Der im Süden von Treptow-Köpenick und an der Dahme liegende Ortsteil Grünau besticht mit seinen Villen, imposanten Bootshäusern, Restaurants und einer populären Regattastrecke. Grünau wird an Anziehungskraft und Bedeutung durch die Nähe zum zukünftigen Großflughafen Berlin-Brandenburg International "BBI" weiterhin gewinnen. Auch die am Zeuthener See liegenden Ortschaften Schmöckwitz und Zeuthen werden durch die räumliche Nähe zum Flughafen, somit nicht nur für Bootseigener, eine interessante Wohnlage sein. Dies gilt auch für die durch Villenkolonien geprägten Orte Spindlersfeld und Wendenschloß.

## Ausblick

Musste der Berliner Immobilienmarkt lange Zeit mit Stagnation kämpfen, ist nun ein Aufwärtstrend bei den Preisen zu beobachten. Beginnend mit den inneren Bezirken wirkt sich dieser Preisanstieg nun auch auf die grünen Außenbezirke am Rande der Hauptstadt aus. Insbesondere Treptow-Köpenick profitiert mit seiner wald- und wasserreichen Lage vom Aufwärtstrend. Vor allem der Neubau des Berliner Großflughafens wird dem Bezirk deutliche Impulse geben, die sich auch in der Entwicklung des Immobilienmarkts niederschlagen werden. In diesem Zusammenhang werden die Immobilienpreise und die Mieten mittelfristig weiter ansteigen.

Preistabelle			
Standort/Lage	Villen/EFH (in Euro von/bis)	Eigentumswgh. (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)	Miete (in Euro/m <sup>2</sup> von/bis)
Sehr gute Lage	550.000,- bis 1,4 Mio.	bis 3.400,-	bis 12,-
Gute Lage	270.000,- bis 550.000,-	1.400,- bis 2.200,-	6,- bis 8,50
Mittlere Lage	180.000,- bis 280.000,-	1.200,- bis 1.400,-	4,50 bis 6,50

IMPRESSUM Engel & Völkers Frohnau-Köpenick GmbH · Lizenzpartner der Engel & Völkers Residential GmbH · Bölschestr. 95 · 12587 Berlin  
Telefon +49-(0)30-65 48 49 50 · BerlinKoepenick@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/berlinkoepenick · Stand Mai 2010

Berlin-Köpenick · Bölschestr. 95 · 12587 Berlin  
Telefon +49-(0)30-65 48 49 50 · Fax +49-(0)30-65 48 49 510  
BerlinKoepenick@engelvoelkers.com · www.engelvoelkers.com/berlinkoepenick



ENGEL & VÖLKERS®