

Presseinformation

Wohnungsmarkt im Berliner Umland floriert – Entwickler und Bestandshalter sehen großes Potenzial

- Umlandgemeinden entfalten zunehmend eigene Anziehungskraft
- Ansiedlung von Unternehmen, gute Verkehrsanbindung nach Berlin, eigene Urbanität und regionale Zentren-Funktion sind wesentliche Gründe dafür
- Wüest Partner-Ranking analysiert 26 Gemeinden im Berliner Umland
- Attraktivste Gemeinden für Wohn-Investments sind Wustermark, Schönefeld und Ludwigsfelde

Berlin, den 3. Juni 2021 – Der Berliner Speckgürtel wächst und erfährt durch die Eröffnung des Hauptstadtflughafens BER sowie die Ansiedlung von Tesla und diverser Logistik- und Güterverkehrszentren einen Bedeutungsgewinn. Seit 2015 verzeichnet das Umland Berlins einen Bevölkerungsanstieg von 4,3 Prozent. Allein im vergangenen Jahr zog es laut dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 35.202 Berliner nach Brandenburg. Wüest Partner hat 26 Städte im Umland Berlins hinsichtlich ihres Wohnungsmarktes analysiert und verglichen. Demnach entwickeln sich die umliegenden Gemeinden der Hauptstadt zu attraktiven Wohnstandorten – allen voran Wustermark, Schönefeld und Ludwigsfelde. Platz vier des Rankings teilen sich Wildau, Potsdam und Zossen. Auf den Plätzen sieben bis zehn rangieren Nauen, Blankenfelde-Mahlow, Beelitz und Rüdersdorf bei Berlin. Projektentwickler und Bestandshalter von Wohnimmobilien sehen im Umland der Hauptstadt – getrieben durch die Ansiedlung von weiteren Unternehmen und der guten Verkehrsanbindung – noch deutliches Potenzial zur Wohnraumschaffung. Zu diesen Einschätzungen kamen die Referenten der gestrigen Online-Pressekonferenz „Wohn-Hotspots im Berliner Umland“, an der BAUWERT Aktiengesellschaft, The Grounds Real Estate Development AG, Vonovia und Wüest Partner teilnahmen.

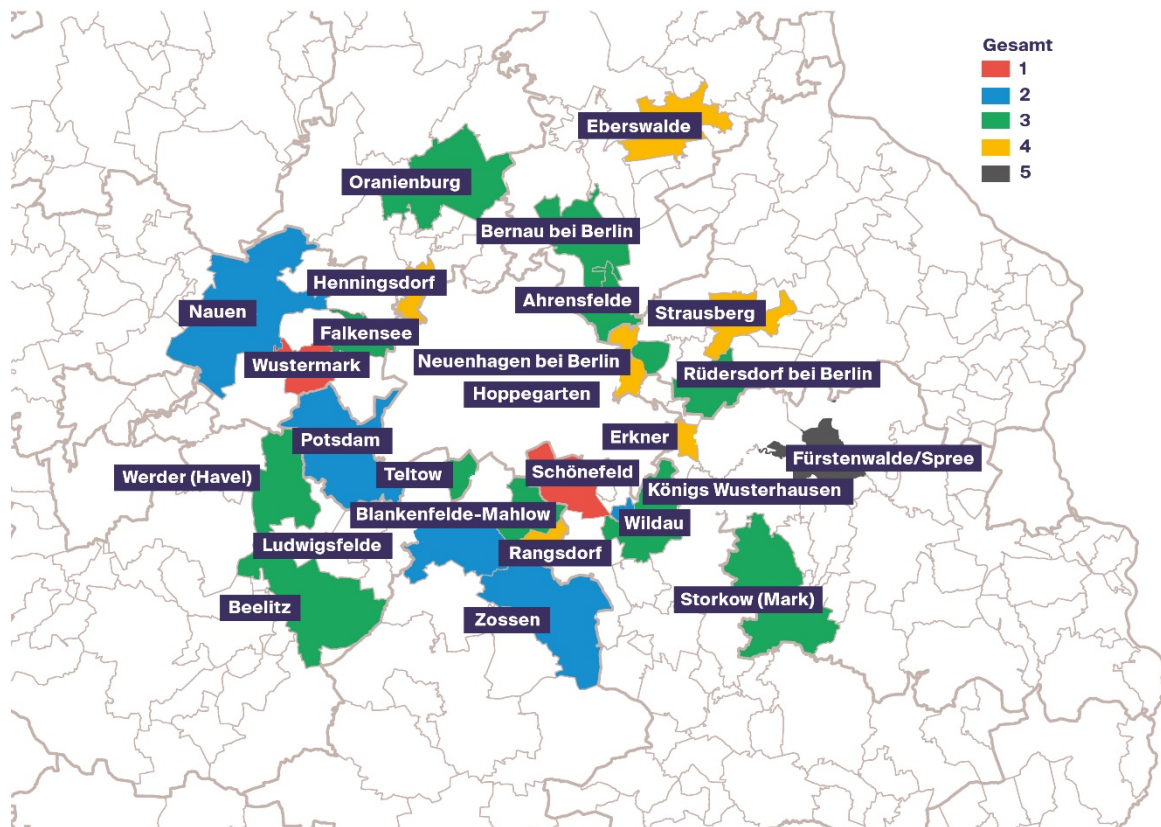
Kaufpreise steigen stärker als Mieten

Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner, sagt: „Ähnlich wie in Berlin steigen die Kaufpreise im Umland der Hauptstadt stärker als die Mieten. Der Median der Mietsteigerung in den 26 analysierten Gemeinden liegt bei 24,5 Prozent. Demgegenüber stiegen die Kaufpreise vom ersten Quartal 2018 bis zum ersten Quartal 2021 um 42,9 Prozent.“

Das höchste Niveau der Angebotsmieten befindet sich in Potsdam mit 12,46 EUR/m², knapp dahinter Teltow mit 12,27 EUR/m² und bereits mit etwas Abstand Wildau mit 11,61 EUR/m². Die höchsten Steigerungsraten bei den Mieten weisen Wustermark (47,4%), Strausberg (33,5%) und Teltow (32,5%) auf. Jungk fügt hinzu: „In puncto Kaufpreise sehen wir die höchsten Steigerungsraten in Eberswalde mit 89,8 Prozent, Wustermark mit 80,1 Prozent und

Blankenfelde/Mahlow mit 62,4 Prozent.“ Wobei sprunghafte Anstiege zum Teil auch auf einen steigenden Neubauanteil zurückzuführen seien. Das höchste Kaufpreisniveau beträgt 4.966 EUR/m² in Potsdam – mit deutlichem Abstand folgen Teltow mit 3.787 EUR/m² und Falkensee mit 3.591 EUR/m².

Abbildung: Gesamt-Scoring untersuchte Gemeinden Berliner Umland



Quelle: Wüest Partner

Steigende Bautätigkeit: Projektentwickler sehen weiteres Potenzial

Das Gros der von Wüest Partner untersuchten Städte zeigt einen deutlichen Anstieg der Wohnbauaktivitäten. Zwischen 2017 und 2019 wurden in den 26 Gemeinden zusammengenommen rund 5.600 Wohnungen fertig gestellt. Die größte Steigerung der Bauaktivität verzeichnet demnach die Gemeinde Schönefeld (+416%), gefolgt von Ludwigsfelde (339%) und Zossen (319%).

Die The Grounds Real Estate Development AG engagiert sich im Berliner Umland an mehreren Standorten. Dazu gehört vor allem die Entwicklung einer Siedlung mit 34 Einfamilienhäusern bzw. 17 Doppelhäusern in Erkner, nur wenige Minuten vom neu entstehenden Tesla-Werk entfernt. Parallel dazu erwirbt The Grounds auch Objekte für den eigenen Bestand, so etwa in Bernau, in der Schorfheide bei Eberswalde oder in Raue bei Fürstenwalde sowie für die Einzelprivatisierung wie zum Beispiel in Dallgow-Döberitz. Auch künftig bleibt das Berliner Umland für The Grounds im Fokus, zumal die Gesellschaft die Perspektiven dieser Region als besonders positiv einschätzt.

Jacopo Mingazzini, Vorstand von The Grounds, kommentiert die Entwicklung: "Die Attraktivität des Berliner Umlandes beruht im Wesentlichen auf zwei Trends. Zum einen hat die immer angespanntere Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt dazu geführt, dass sich Wohnungssuchende aus Berlin verstärkt in Umlandgemeinden niederlassen, und zum anderen entfalten immer mehr Standorte im Umland eine eigene Anziehungskraft. Gründe dafür sind der wirtschaftliche Aufschwung und die Ansiedlung von Unternehmen wie Tesla oder die Eröffnung des BER, gute Regionalbahn-, S-Bahn- und Straßenverbindungen nach Berlin, eine eigene Urbanität und eine regionale Zentren-Funktion. So waren beispielsweise Bernau, Eberswalde und Fürstenwalde viele Jahrzehnte lang Kreisstädte und spielen bis heute eine wichtige Rolle als regionale Zentren mit Behördensitzen, Bildungseinrichtungen, kulturellen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten."

"Für die Zukunft rechnen wir mit einer weiteren Verstetigung dieser Entwicklungen. Mittlerweile zeichnet sich ab, dass das Berliner Bevölkerungswachstum stagniert, während die Einwohnerzahlen der Umlandgemeinden in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen sind und auch weiterhin steigen. Und in Berlin wird ungeachtet des hohen Bedarfs seit Jahren zu wenig gebaut. 2020 ging die Zahl der fertiggestellten Wohnungen sogar erstmals seit 2009 wieder zurück, obwohl sie eigentlich stark steigen sollte. Da die Attraktivität des Umlandes gleichzeitig zunimmt, gehen wir davon aus, dass sich hier auch in den kommenden Jahren viele Familien, aber auch Paare oder Singles, nach Wohneigentum und Mietwohnungen umsehen werden."

Die BAUWERT Aktiengesellschaft ist bei ihren Vorhaben im Umland derzeit vor allem auf Gemeinden südöstlich Berlins fokussiert. Wildau ist einer der Wachstumskerne in Brandenburg. Vor allem Unternehmen aus der Luft- und Raumfahrt sind an dem Hochschulstandort stark vertreten. Mit dem Projekt Am Rosenanger hat BAUWERT seit 2017 sein erstes Vorhaben jenseits der Stadtgrenzen Berlins errichtet. Der dritte Bauabschnitt umfasst 16 Reihenhäuser und wird in Kürze fertiggestellt. Somit hat die BAUWERT insgesamt 171 Wohnungen in Wildau errichtet. Alle Einheiten werden zur Miete angeboten.

Ein weiteres Projekt bereitet BAUWERT gerade in Storkow vor. Dort hat das Unternehmen zwei Grundstücke mit zusammen etwa 18.000 Quadratmetern in unmittelbarer See-Lage erworben. Davon befindet sich eines unmittelbar an der Seepromenade, das zweite liegt an der Karlsluster Straße nur wenige Meter vom Ufer des Storkower Sees entfernt. Auch die Bewohner dieses Grundstücks werden einen direkten Zugang zum See erhalten. Aktuell läuft das Bebauungsplanverfahren für die beiden Grundstücke.

In Storkow plant BAUWERT eine zusammenhängende und grüne Wohnsiedlung mit rund 9.000 Quadratmetern BGF. „Die Bebauung soll aus einem Mix aus Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern bestehen und wird ergänzt durch hochwertig gestaltete Außenanlagen“, sagt **Dr. Jürgen Leibfried, Vorstand von BAUWERT**. Er freue sich auf die Möglichkeit, dort bauen zu dürfen und in Abstimmung mit der Stadt einen behutsamen Beitrag zur Erweiterung Storkows und zur Wohnraumversorgung im Südosten Berlins leisten zu können.

Wohnungsunternehmen Vonovia im Berliner Umland aktiv

Auch Vonovia bezieht bei Neubauprojekten auch das Berliner Umland ein, wo für Deutschlands größtes Wohnungsunternehmen noch deutliches Wachstumspotenzial besteht. Aktuell bewirtschaftet das Unternehmen etwa 4.300 Wohnungen in Brandenburg. Bis 2025 werden nach jetziger Planung 1.414 Neubau-Wohnungen an verschiedenen Standorten im Umland hinzukommen. Zum Vergleich: In Berlin hat Vonovia rund 42.000 Wohnungen im Bestand.

Sandra Holborn, Regionalbereichsleiterin im Berliner Norden, sagt: „Angesichts der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen im Berliner Umland haben wir in den vergangenen zwei Jahren mit intensiven Planungen eine ganze Reihe von Neubauprojekten an verschiedenen Standorten begonnen. Dabei nehmen wir besonders solche Orte in den Fokus, in denen wir bereits über Wohnungsbestände verfügen. Aktuell befinden sich insgesamt etwa 1.400 Wohnungen im Bau und in der Entwicklung.“

Die Gemeinde Wustermark, Siegerin im Ranking von Wüest Partner, steht auch bei Vonovia ganz oben im Plan. Im Ortsteil Elstal, von Spandau nur etwa 8 Zugminuten entfernt, plant das Unternehmen eine neue Ortsmitte mit 200 Mietwohnungen, mehreren Gewerbeeinheiten und einem Nahversorger auf 2.000 Quadratmetern Verkaufsfläche. Nahezu die Hälfte der Wohnungen richtet sich an Seniorinnen und Senioren, ein größerer Teil wird zu einer geförderten Miete an junge Familien und alleinstehende Rentner mit einem Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet. Hierfür fließen Fördermittel der Investitionsbank des Landes Brandenburg (ILB) in das Bauvorhaben ein. Nach abgeschlossenem Bebauungsplanverfahren könnte 2022 Baustart für das Areal an der Rosa-Luxemburg-Allee sein.

„Bei unserer Quartiersentwicklung in Elstal sind wir von Anfang an auf die lokalen Bedürfnisse eingegangen. Elstal erhält nicht nur einen neuen Ortskern, sondern auch bezahlbare neue Wohnungen sowie ein Nahversorgungszentrum mit Edeka-Markt, Ärzten und einer Apotheke“, sagt **Ralf Kromholz**, Senior-Referent Quartiersentwicklung und Akquisition bei Vonovia.

Neben Wustermark investiert Vonovia, teilweise über den unternehmenseigenen Projektentwickler Buwog, in Neubauprojekte in Falkensee (460 Wohnungen), Eberswalde (420 Wohnungen) und Königs Wusterhausen (177 Wohnungen).

Bildhinweis:

Die Nutzung der übersandten Fotos ist im Rahmen der Berichterstattung über die Unternehmen BAUWERT Aktiengesellschaft, The Grounds Real Estate Development AG, Vonovia und Wüest Partner gestattet. Bitte geben Sie folgende Quellen an: BAUWERT Aktiengesellschaft, The Grounds Real Estate



Development AG, Vonovia und Wüest Partner. Die Bearbeitung der Fotos darf nur im Rahmen einer normalen Bildbearbeitung erfolgen.

Pressekontakt BAUWERT AG

Henning Hausmann - Unternehmenssprecher

Tel. 030 832 11 5 - 0

Mobil 0160 886 88 18

hausmann@bauwert.de

RUECKERCONSULT

Dr. André Schlüter

Tel. 030 2844987 67

Mobil 0151 276 165 67

schlueter@rueckerconsult.de

The Grounds Real Estate Development AG

Pressekontakt:

Peter Dietze-Felberg

Wallstraße 16 / 10179 Berlin

T: +49 (0) 30 284 49 87 62

dietze@rueckerconsult.de

Vonovia SE

Matthias Wulff

Pressesprecher Osten

T +49 234 / 314 - 1817

M +49 160 / 90 60 30 50

matthias.wulff@vonovia.de

Wüest Partner Deutschland

Pressekontakt

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16

10179 Berlin

T +49 30 2844987-64

franz@rueckerconsult.de



BAUWERT Aktiengesellschaft ist einer der führenden deutschen Projektentwickler und Anbieter von hochwertigen Eigentumswohnungen – mit Fokus auf Berlin und das Berliner Umland. Gleichzeitig agiert das Unternehmen unter Führung der Vorstände Dr. Jürgen Leibfried, Michael Staudinger und Dr. Schade erfolgreich als Entwickler von Einzelhandelsimmobilien in besten Lagen deutscher Groß- und Mittelstädte. Ein weiteres Spezialgebiet sind Custom-Made-Developments, also maßgeschneiderte Neubauten für zukünftige Nutzer. Über 330 Projekte mit mehr als 2.000.000 Quadratmetern Nutzfläche und einem Investitionsvolumen von 5 Milliarden Euro schaffen die Grundlage der über 35-jährigen Marktexpertise von BAUWERT. Weitere Informationen unter www.bauwert.de.

Über The Grounds

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds-Gruppe ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrssegment Primärmarkt der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSVV5) notiert, hat Ihren Sitz in Berlin und ein Büro in Stuttgart.

Über Vonovia

Vonovia bietet rund einer Million Menschen in Deutschland ein Zuhause. Das Wohnungsunternehmen steht mitten in der Gesellschaft, deshalb haben die Aktivitäten von Vonovia niemals nur eine wirtschaftliche, sondern immer auch eine gesellschaftliche Perspektive. Vonovia beteiligt sich daran, Antworten auf die aktuellen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu finden. Das Unternehmen setzt sich ein für mehr Klimaschutz, mehr altersgerechte Wohnungen und für ein gutes Zusammenleben in den Quartieren. In Kooperation mit sozialen Trägern und den Bezirken unterstützt Vonovia soziale und kulturelle Projekte, die das nachbarliche Gemeinschaftsleben bereichern. Zudem beteiligt sich Vonovia an der im Moment besonders wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe: dem Bau neuer Wohnungen.

Im Mittelpunkt des Handelns stehen die Kunden und ihre Bedürfnisse. Vor Ort kümmern sich Objektbetreuer und eigene Handwerker um die Anliegen der Mieter. Diese Kundennähe sichert einen schnellen und zuverlässigen Service. Zudem investiert Vonovia großzügig in die Instandhaltung der Gebäude und entwickelt wohnungsnaher Dienstleistungen für mehr Lebensqualität. Über Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen können sich Mieter in der Kunden-App „Mein Vonovia“ informieren. Vonovia beschäftigt mehr als 10.000 Mitarbeiter, Vorstandsvorsitzender ist Rolf Buch.

Wüest Partner Deutschland

Die deutsche Tochtergesellschaft der Schweizer Wüest Partner AG wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Neben der Bewertung



von Immobilienportfolien und Einzelobjekten fokussiert sich Wüest Partner auf die unabhängige Investorenberatung in vielfältigen Fragestellungen, wie u.a. Nachhaltigkeit und Strategie, die Immobilienmarktanalyse und die Entwicklung von innovativen Applikationen für Markt-, Standort- und Portfolioanalyse sowie Bewertung.

Wüest Partner beschäftigt in der Schweiz, in Deutschland und Frankreich insgesamt über 300 Mitarbeiter und steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit seit der Gründung 1985 für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Weitere Informationen unter: www.wuestpartner.com/de