Standort
ALTSTADT Spandau

Am Zusammenfluss von Havel und Spree liegt das westlichste Hauptzentrum Berlins. Optimal angebunden bietet der Standort attraktive Rahmenbedingungen für Handel, Gastronomie, Freizeit und Tourismus.

Spandau auf einen Blick

// Einwohner Spandau
242.143

// Ortsteile Spandau
9

// Einzelhandelszentralität Spandau
89%

// Fläche Spandau
91,8 km²

// Einzugsgebiet Hauptzentrum
westl. Bezirke & Umgebung

// Frequenz Altstadt
rd.**30.000** Besucher/Tag

Handel auf einen Blick

// Verkaufsflächen Hauptzentrum
62.000 m²

// Filialisierungsgrad Hauptzentrum
46 - 90%

// Durchschnittsalter Spandau
43,7 Jahre

// Angebote Hauptzentrum
653

// Einzelhandelsrelevantes Umsatzvolumen
250 Mio. €

// Haushaltseinkommen Spandau
1.650 €

Tourismus auf einen Blick

// Besucher Zitadelle
300.000 / Jahr

// Gäste Spandau
261.805 / Jahr

// Übernachtungsdauer Spandau
2,2 Tage

// Ausgaben durschnittl. Berlin
65 €/ Tag

// Übernachtungen Spandau
586.401 / Jahr

// Auslastung Beherbergungsbetriebe Spandau
53,3 %

Immobilien auf einen Blick

// Lage Altstadt
hochfrequentiertes Hauptzentrum

// Kaufpreise Altstadt
1.686 €/m²

// Grunderwerbssteuer Berlin
6%

// Bodenrichtwerte Altstadt
800 - 1.200 €/m²

// Gewerbemieten Altstadt
15 - 60 €/m²

Netzwerk auf einen Blick

// **Wirtschaftsförderung Spandau**
Carl-Schurz-Straße 8, 13597 Berlin
030 / 90279 - 2266
patrick.sellerie@ba-spandau.berlin.de

// **Stadtentwicklungsamt Spandau**
Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin
030 / 90279 - 2666 oder - 2663
stadtplanung@ba-spandau.berlin.de

// **Altstadtmanagement Spandau**
Mönchstraße 8, 13597 Berlin
030 / 35 10 22 70
info@altstadtmanagement-spandau.de

Quellenangaben in den jeweiligen Kapiteln

Inhalt

//
Zentrum 04

Zentrumsfunktion
Lage & Anbindung
Frequenz

//
Handel 12

Handel
Ur-Berliner
Branchen
Fachgeschäfte
Märkte und Stadtfeste

//
Tourismus 22

Altstadttourismus
Perlen der Altstadt
Großveranstaltungen und Events
Freizeit und Erholung

//
Immobilien 30

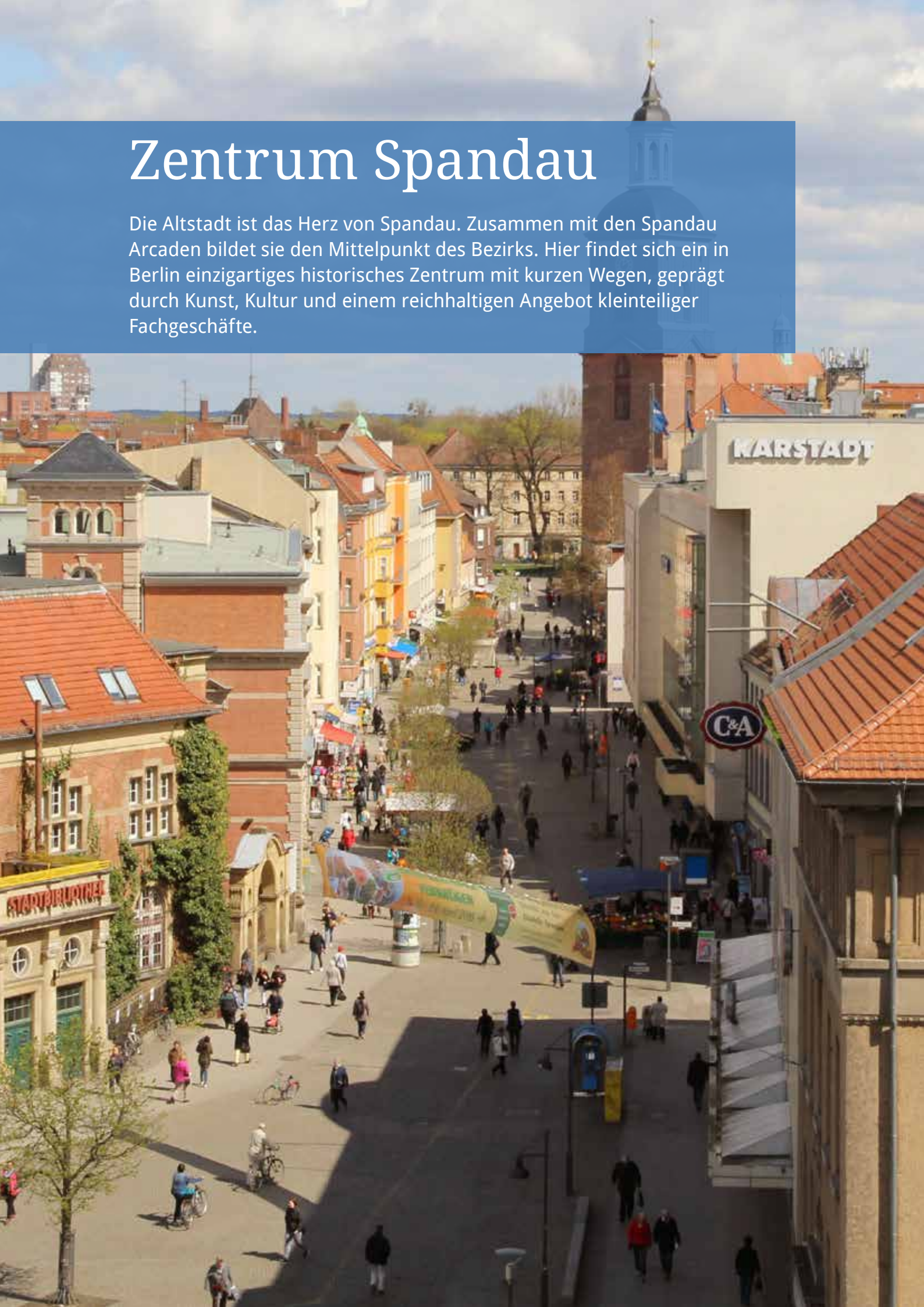
Bestand
Perspektiven
Kaufpreise
Mieten

//
Netzwerk 36

Ansprechpartner
Informationsquellen
Impressum

Zentrum Spandau

Die Altstadt ist das Herz von Spandau. Zusammen mit den Spandau Arcaden bildet sie den Mittelpunkt des Bezirks. Hier findet sich ein in Berlin einzigartiges historisches Zentrum mit kurzen Wegen, geprägt durch Kunst, Kultur und einem reichhaltigen Angebot kleinteiliger Fachgeschäfte.



Spandau von Arcaden bis Zitadelle

Berlin wächst ...und Spandau ebenfalls. Im Westen Berlins gelegen, ist Spandau einer der wirtschaftlich stärksten Bezirke mit direkter Umlandanbindung und zugleich hohem Wachstumspotenzial. Dank hervorragender Anbindung an den Nah- und Fernverkehr ist das lebendige und zugleich idyllisch an Havel und Spree gelegene Zentrum nur 15 Minuten vom Kurfürstendamm entfernt.

Historische Entwicklung

Im Zentrum Spandaus liegt die Wiege Berlins. Der historische Stadtgrundriss der Altstadt Spandau (einst "Spandovia") ist bis auf das 13. Jahrhundert zurückzuführen und noch heute im Straßenverlauf erkennbar. Vielfältige Bauepochen und wertvolle Einzeldenkmale prägen das Bild. Die Spandauer Altstadt erfüllt im Verbund mit den Spandau Arcaden - dem größten Shopping-Center des Bezirks - vielfältige Aufgaben eines Hauptzentrums. Sie ist nicht nur der bedeutendste Einzelhandelsstandort des Bezirks mit der größten Fußgängerzone Berlins, sondern ebenso der zentrale Verkehrsknotenpunkt, der Sitz der Bezirksverwaltung sowie der historische und kulturelle Mittelpunkt.

Atmosphäre

Die Altstadt Spandau bietet das Alleinstellungsmerkmal einer kleinstädtischen, fast dörflichen Altstadtatmosphäre, die viele Berliner und Besucher als angenehm und freundlich erleben - Urlaub von Berlin in Berlin. Die Nähe zum Wasser und die Einbettung in das Grün der Havel- und Spreelandschaft verbindet diese Zentralität mit Freizeit- und Erholungsräumen. Die größte Fußgängerzone Berlins ist ein Ort der kurzen Wege und ermöglicht es den Besuchern die zahlreichen gastronomischen und kulturellen Angebote sowie die Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig zu erkunden.

Zentrum auf einen Blick

// Einwohner Zentrum **11.402**

// Fläche Altstadt 30ha

// Einzugsgebiet Altstadt

// Einzelhandelszentralität Spandau **89%**

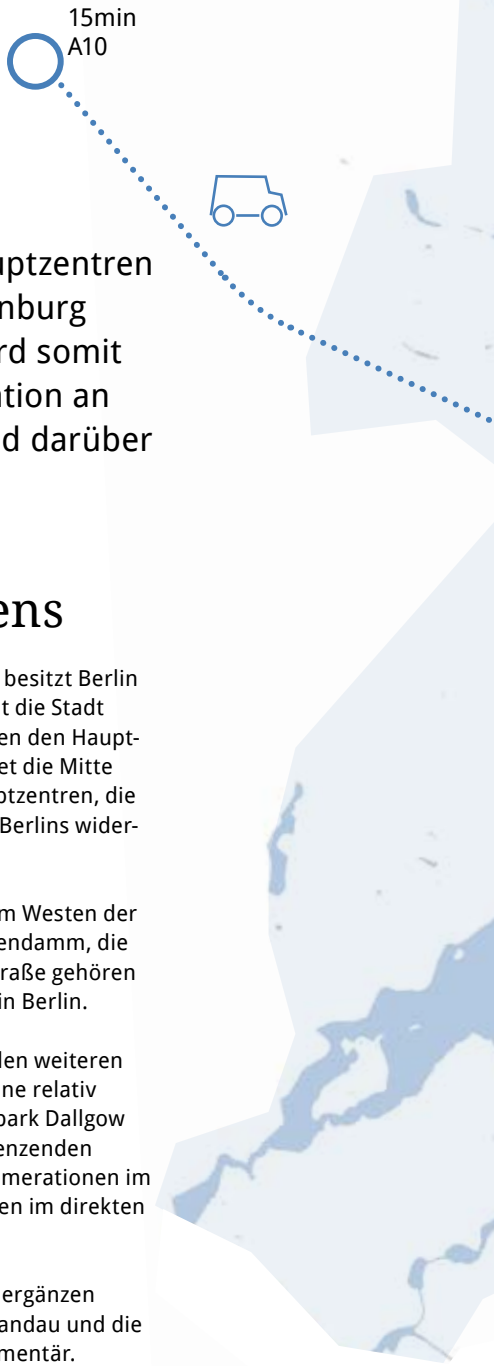
// Frequenz Altstadt **rd. 30.000** Besucher / Tag

USP

EINZIGARTIGE ALTSTADTKULISSE
FUSSGÄNGERZONE
SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG
WASSERLAGE

96%
Kaufkraft Spandau

89%
Einzelhandelszentralität Spandau



Hauptzentrum Spandau

Der Bereich rund um Altstadt und Arcaden ist eines von acht Hauptzentren in Berlin. Mit der hervorragenden Anbindung in Richtung Brandenburg erweitert sich das Einzugsgebiet bis weit in das Havelland und wird somit zur ersten Adresse im Westen Berlins. Mit einer hohen Konzentration an Zentrumsfunktionen bildet die Altstadt das Herz von Spandau und darüber hinaus einen überregionalen Anziehungspunkt.

Mittelpunkt des Bezirks

In Spandau führen alle Wege in das Zentrum. Im kompakten Kernbereich der Altstadt Spandau hat nicht nur das schon von weitem sichtbare Rathaus seinen historischen Platz. Warenhäuser, Fachgeschäfte, Restaurants, Kultur und Bildung befinden sich ebenfalls am Standort. Neben zahlreichen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten haben Banken und Ärzte hier ihren Sitz. Seit dem Jahr 2001 ergänzen die Spandau Arcaden südlich des Bahnhofs mit über 125 Läden bekannter Marken das bestehende Angebot der Altstadt.

//Besonderheiten & Stärken

Altstadtkulisse
Alteingesessene, inhabergeführte Fachgeschäfte
Größte Fußgängerzone Berlins
Optimale Anbindung
Einzugsbereich bis in das Havelland

Orte des Einkaufens

Aufgrund der wechselvollen Geschichte besitzt Berlin nicht ein einzelnes Zentrum, vielmehr ist die Stadt seit jeher polyzentrisch aufgebaut. Neben den Hauptagglomerationen in der Innenstadt bildet die Mitte Spandaus eines von stadtweit acht Hauptzentren, die gleichzeitig die lokale Vielfalt innerhalb Berlins widerspiegeln.

Die Spandauer Bürger orientieren sich im Westen der Stadt und kaufen dort ein. Der Kurfürstendamm, die Schlossstraße und die Wilmersdorfer Straße gehören zu den näheren Konkurrenzstandorten in Berlin.

In Spandau und Umgebung gibt es mit den weiteren Ortsteil- und Nahversorgungszentren eine relativ geringe Standortkonkurrenz. Der Havelpark Dallgow und das Designer-Outlet Berlin im angrenzenden Brandenburg sowie die Fachmarktagglomerationen im Bezirk stehen nur in einzelnen Segmenten im direkten Wettbewerb.

Innerhalb des Hauptzentrums Spandau ergänzen sich die Fußgängerzone der Altstadt Spandau und die Spandau Arcaden überwiegend komplementär.

Einzelhandelsschwerpunkte in Berlin
[Step Zentren 3]

Zentralität & Kaufkraft

Die Einzelhandelszentralität des Bezirks beträgt 89% (2014). Der berlinweite Wert von 106% (2015) ist auf die größere Zentralität und die Ausstrahlung der Gesamtstadt in das Umland zurückzuführen.
[StepZentren3]

Mit einem Kaufkraftindex von 96,1 liegt Spandau oberhalb des Berliner Durchschnitts von 94,8. Die Spandauer Ortsteile Kladow/Gatow zählen zu den kaufkräftigsten in Berlin - sie belegen mit 116,7 den Spitzenplatz in der Stadt.

89%
Einzelhandelszentralität Spandau [EHEK 2013-15]

96%
Kaufkraft Spandau [EHEK 2013-15]

Perspektive

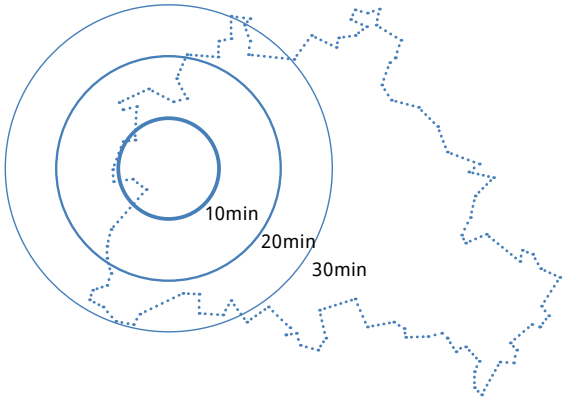
Die Takte und Kapazitäten der Regionalbahnanbindung werden im Zuge der Landesentwicklung der Hauptstadtregion in den kommenden Jahren weiter ausgebaut. Die Prognosen sehen ein Wachstum der Einwohnerzahl Spandaus um bis zu 15% bis zum Jahr 2025 voraus. Neubauprojekte beispielsweise in der Wasserstadt Spandau und auf der Insel Gartenfeld sowie in den nahe gelegenen westlichen Umlandgemeinden wie Falkensee werden das Kaufkraftpotenzial weiter erhöhen. Das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept (2017) weist für das Zentrum Spandaus einen Entwicklungsrahmen für weitere 15.300-17.300 m² Verkaufsflächen für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente aus. Diese Flächen können zum Teil auf dem ehemaligen Post-Grundstück gegenüber den Spandau Arcaden realisiert werden (Projekt Spandauer Ufer).

Die Perle im Berliner Westen

Nur 15 Minuten Fahrtzeit von der Berliner City entfernt, bietet der Verkehrsknotenpunkt im Westen Berlins eine hervorragende Erreichbarkeit aus allen Richtungen. Das lebendige und geschäftige Zentrum befindet sich in einem einzigartigen Umfeld aus geschichtsträchtigen Sehenswürdigkeiten und ausgedehnten Erholungsräumen an den Ufern der Havel.

Zentrale Lage

Das Spandauer Zentrum liegt direkt am Fern- und Regionalbahnhof Berlin-Spandau, dem Hauptverkehrsknotenpunkt und ersten ICE-Halt am westlichen Stadtrand mit täglich zehntausenden Umsteigern und dem größten Busumsteigeknoten Berlins. Die Spandau Arcaden und die Altstadt Spandau sind unmittelbar fußläufig erreichbar. Zahlreiche Angebote des Einzelhandels, der Gastronomie, der Kultur, Bildung und Verwaltung profitieren von der guten Erreichbarkeit aus dem Umland, der Innenstadt und dem Bezirk.

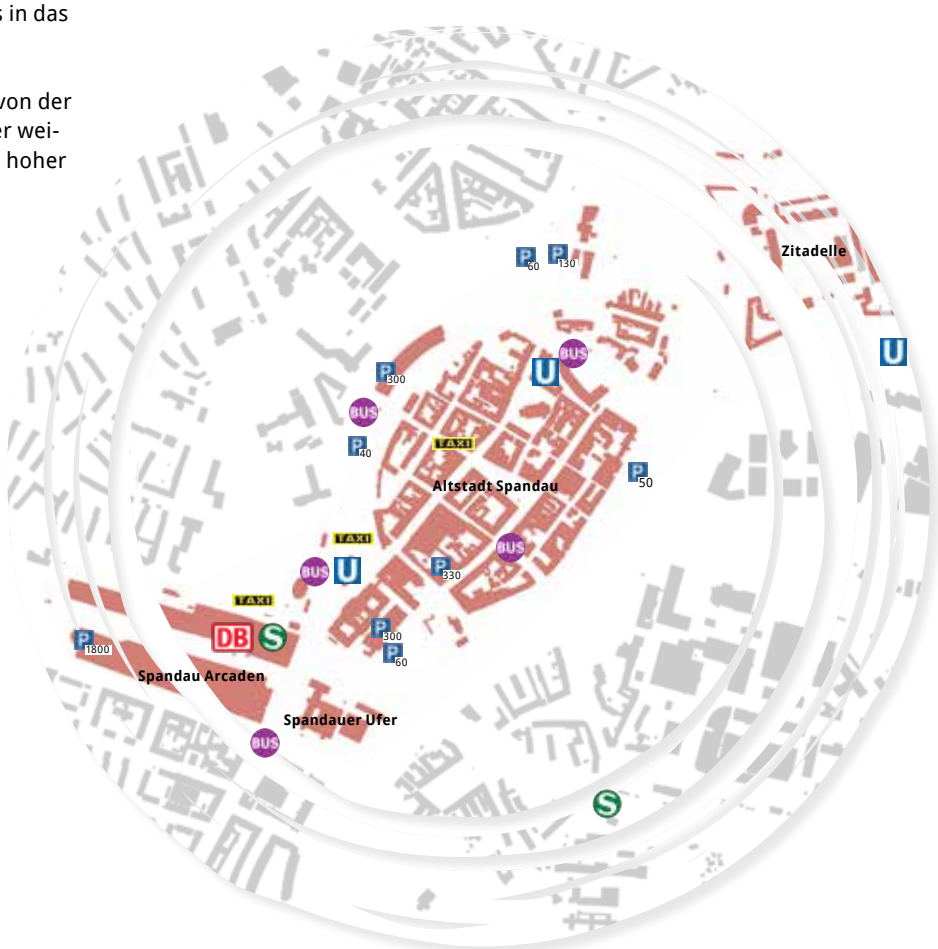


Erreichbarkeit mit PKW
[Business Location Center 2017]

Einzugsgebiet

Das Einzugsgebiet erstreckt sich über den gesamten Bezirk mit seinen 242.143 Einwohnern, erschließt die angrenzenden Gemeinden (Schönwalde, Falkensee, Dallgow-Döberitz, Hennigsdorf) und reicht bis in das weitere Havelland hinein.

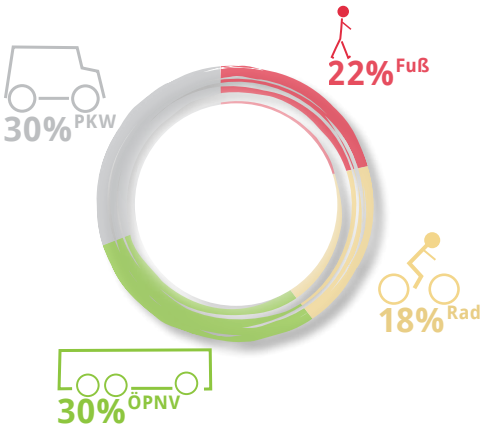
Der Standort profitiert innerhalb des Bezirks von der hohen Dichte mit moderater Kaufkraft und der weiteren Metropolregion mit geringer Dichte und hoher Kaufkraft.



BUS Bus
U-Bahn
S-Bahn
DB Regionalbahn
TAXI Taxi
P300 Parkplätze

Verkehrsmittelnutzung

Die Anreise der Altstadtbesucher verteilt sich auf rund 1/3 Autofahrer, 1/3 Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs und 1/3 Fußgänger & Radfahrer.
Mit 1.800 Stellplätzen im Parkhaus der Spandau Arcaden und weiteren 1.800 Stellplätzen rund um die Altstadt sind auch größere Einkäufe problemlos möglich.



Verkehrsmittelwahl Zentrum Spandau
[Erhebung Wunderlich Stadtentwicklung 2017]

Fuß und Rad

Die urbane Lage im Zentrum und die gute Radinfrastruktur (Radroutennetz RR3) mit ihren grünen Hauptwegen bis über die Stadtgrenze hinaus überzeugt fast 40% der Besucher von einer Anreise zu Fuß oder per Rad.

Auto

Das Zentrum ist mit dem Altstädter Ring (rd. 50.000 KfZ/Tag) in direkter Nähe mit der B2/B5 und L201, sowie den meisten Hauptverkehrsstraßen in Spandau und Umgebung perfekt angeschlossen. Über 3.600 Parkplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Bus und Bahn

Das für Berlin wichtige U-Bahn- und S-Bahnnetz bildet im Spandauer Zentrum einen auch gesamtstädtisch bedeutsamen Verkehrsknotenpunkt mit Bus-, Fern- und Regionalverkehr. Dieser wird von einer U-Bahnlinie, zwei S-Bahn-, sechs Regionalverkehrs- und 16 Buslinien bedient.

Fernverkehr

ICE- und InterCity-Züge verbinden Spandau ohne Umstieg u.a. mit Hamburg, Hannover, Wolfburg, München und Frankfurt. Spandau ist damit besser angebunden als der Bahnhof Zoologischer Garten.

Boot

Neben Anlegestellen für Ausflugsschifffahrt und Flusskreuzfahrten ermöglicht es die Havel vor allem Wasserwanderern und Freizeitsportlern, direkt an der Altstadt anzulanden. Auf dem Weg von Potsdam und Köpenick gen Norden ins Havelland führt kein Weg an der Altstadt vorbei.

Frequenz

Mit durchschnittlich rund 30.000 Besuchern pro Tag in der Altstadt und 35.000 Besuchern pro Tag in den Spandau Arcaden ist das Hauptzentrum ein Besuchermagnet.

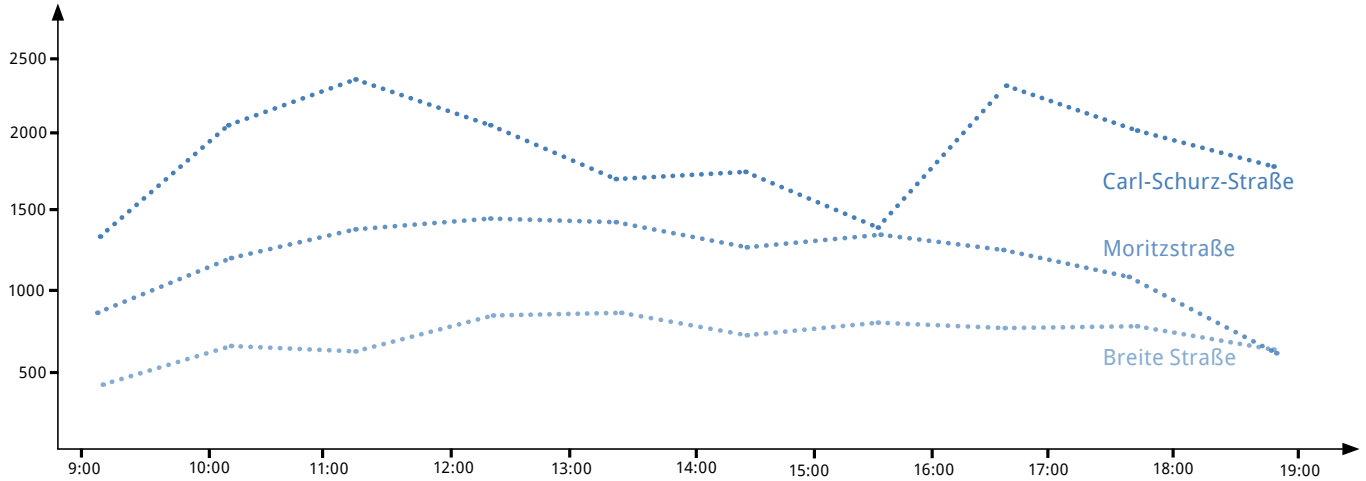
Das Spandauer Zentrum profitiert vom Flair der kleinteiligen Altstadt mit ihren vielen Fachgeschäften und Dienstleistungsangeboten, großen Warenhäusern sowie den Spandau Arcaden mit bekannten Filialisten und Ankermietern.

Viele Besucher verbinden den Besuch von Rathaus, Bibliothek, Volkshochschule, Ärzten oder Banken mit einem Altstadtbummel. Eine besondere Anziehungskraft üben auch die beiden Wochenmärkte sowie zahlreiche Veranstaltungen und Feste aus, zu denen es regelmäßig gemeinsam abgestimmte verkaufsoffene Sonntage gibt.

Ein Drittel der Besucher nutzt zugleich die Altstadt und die Spandau Arcaden [Erhebung Wunderlich Stadtentwicklung 2017]. Die bevorstehende Entwicklung des ehemaligen Postareals ("Spandauer Ufer") und die vorgesehene Aufwertung der Bahnunterführung stärken die Verknüpfung zwischen Altstadt und Arcaden und werden zu einer weiteren Belebung beitragen [EHEK 2018].

rd. **30.000** Altstadtbesucher täglich

rd. **35.000** Besucher Arcaden täglich



Besucherfrequenzen Altstadt Spandau, Dienstag 7. November 2017, trockenes bedecktes Wetter, 8°C [Wolfgang Naber 2017]

"Spandau ist das besondere Hauptzentrum im Westen Berlins."

Nils Busch-Petersen, Handelsverband Berlin-Brandenburg

Das Spandauer Zentrum übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner Berlins und des Havellandes. Die Bedeutung wird in den kommenden Jahren durch stetes Wachstum im direkten Umfeld weiter zunehmen.

Handel in der Altstadt

Die lebendige Altstadt bietet ein großes und vielfältiges Angebot für die ganze Familie. Ein Flair aus Tradition und Moderne schafft ein besonderes Einkaufserlebnis.

Nutzungsstruktur

Traditionell finden sich in der Altstadt viele inhabergeführte Fachgeschäfte, deren Sortimente sich mit den Angeboten der Spandau Arcaden ergänzen.

Geschäfte

Die Altstadt ist überwiegend von einem kleinteiligen und breit gefächerten Angebot geprägt. Darunter befinden sich Fachgeschäfte, Filialisten, aber auch einige spezialisierte Nischenangebote. Über den 324 Gewerbeeinheiten und Ladenflächen in den Erdgeschossen befinden sich 224 weitere Angebote - meist Dienstleistungen und Ärzte - in den Obergeschossen. Die Leerstandsquote ist gering und von einer normalen Fluktuation geprägt. Leerstehende Ladengeschäfte werden zumeist zeitnah neu vermietet.

In den 125 Ladengeschäften der Spandau Arcaden finden sich bekannte nationale und internationale Anbieter, jedoch sind auch hier zunehmend innovative und neue Konzepte anzutreffen. Ein gutes Drittel der Altstadtbesucher verbindet den Aufenthalt in der Altstadt mit einem Besuch der Spandau Arcaden [Erhebung Wunderlich Stadtentwicklung 2017].

Langjährige Ankermieter wie Karstadt, C&A und Woolworth in der Altstadt sowie H&M, Saturn und Peek&Cloppenburg in den Arcaden tragen zu der überregionalen Anziehungskraft des Standortes bei [EHEK 2017].

Öffentliche und soziale Einrichtungen, wie das Rathaus Spandau, die Stadtbibliothek, die Volkshochschule und zahlreiche Ärzte und Gesundheitsangebote generieren eine nachhaltige Frequenz für Kopplungsgeschäfte.

Mit 68 Gastronomiebetrieben allein in der Altstadt gibt es ein vielfältiges kulinarisches Angebot. Dieses reicht von Cafés über verschiedene Restaurants, Imbiss- und Mittagsangebote bis hin zu Bars und Kneipen. Gerade in den Sommermonaten laden viele Außengastronomiebereiche zum Verweilen ein. In der Havelstraße hat sich in den letzten Jahren eine Gastronomielandschaft rund um das Kino etabliert, die insbesondere am Abend gut besucht ist.

Märkte und Veranstaltungen

Die größte Fußgängerzone Berlins bietet viel Raum für Veranstaltungen und Märkte. Besondere Events, wie bspw. der zweimal jährlich stattfindende Stoffmarkt Holland oder der Weihnachtsmarkt üben eine überregionale Anziehungskraft aus.

Handel auf einen Blick

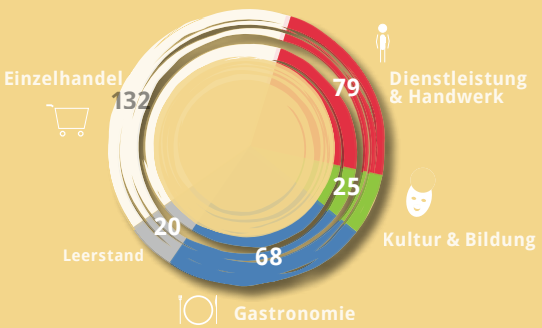
// HANDEL

Umsatzvolumen [Einzelhandelskonzept 2013-2015]	Hauptzentrum Spandau	250 Mio.
Verkaufsflächen [Einzelhandelskonzept 2013-2015]	Hauptzentrum Spandau	62.000 m²
Filialisierungsgrad [u.a. Grupe Handelsindex 2017/18]	Altstadt: 46-82%	Arcaden: 90 %
// HEBESATZ Gewerbesteuer [berlin.de]		410%

// KAUFKRAFT

Kaufkraftindex [Einzelhandelskonzept 2013-2015]	Spandau: 96,1	Berlin: 94,8
pro Kopf [GFK2016]		19.990 €

// BRANCHENMIX ALTSTADT EG
[Erhebung Wunderlich Stadtentwicklung 2017]



// ÖFFNUNGSZEITEN

Altstadt Spandau	9:30 - 19:00 (überwiegend)
Spandau Arcaden	10:00 - 21:00

324 Altstadt Spandau **Angebote** EG

125 Spandau Arcaden **Angebote**

Der Ur-Berliner* kommt aus Spandau

Die historische Kulisse bietet ein attraktives Umfeld zum Einkaufen und Verweilen. Die Altstadtbesucher kommen überwiegend aus Spandau und Umgebung und besitzen eine gute Ortskenntnis. Auch Touristen schätzen die Atmosphäre und entdecken die Mischung aus Geschäftszentrum und historischem Umfeld.

Der Spandauer...

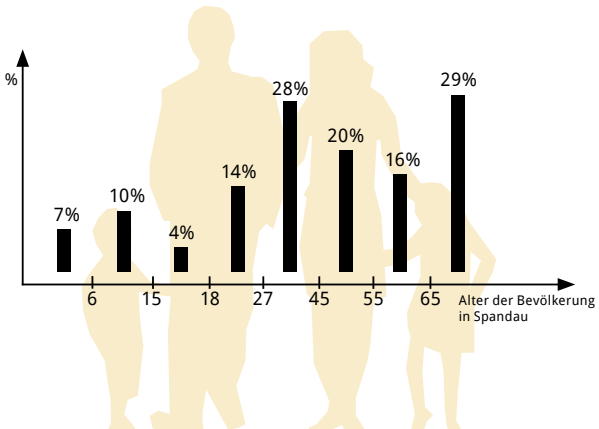
Im Bezirk Spandau leben rund 242.143 Einwohner, das sind gut 6,5% der Berliner Gesamtbevölkerung. Die Bevölkerungsentwicklung ist seit 2007 leicht steigend. Bis zum Jahr 2025 wird durch eine rege Bautätigkeit im Bezirk ein Bevölkerungswachstum von bis zu 15% prognostiziert [Einzelhandelskonzept 2018].

Der Anteil ausländischer Bewohner liegt mit 19,0% im Berliner Durchschnitt (19,2%). Gleiches gilt für den leicht steigenden Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund in Höhe von 35,5% (Berlin 32,5%) [Amt für Statistik 2017]. Auffallend im berlinweiten Vergleich ist der Anteil von in Berlin geborenen Einwohnern. Mit 67% "Ur-Berlinern" steht Spandau hier an der Spitze [Hertiestudie 2014].

Das Durchschnittsalter von 43,7 Jahren weicht nur unwesentlich von dem der Gesamtstadt ab (42,7 Jahre in 2016). Im berlinweiten Vergleich zeigt sich ein überdurchschnittlicher Anteil an jüngerer (unter 18 Jahre) und älterer (über 65 Jahre) Bevölkerung [Einzelhandelskonzept 2011].

Die Beschäftigungsquote in Spandau ist leicht ansteigend. Seit dem Jahr 2008 ist eine Abnahme der Arbeitslosenzahlen auf heute 9,9% (2017) zu verzeichnen [Amt für Statistik 2017]. Die Haushaltseinkommen in Spandau sind mit 1.650€ (2015) leicht steigend, liegen jedoch unter dem durchschnittlichen Einkommen der Gesamtstadt mit 1.775€ [Amt für Statistik 2015].

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Bezirk liegt mit 96,1 oberhalb des Berliner Durchschnitts von 94,8 (2011). Die Ortsteile Gatow und Kladow übertreffen mit 116,7 sogar deutlich den Bundesdurchschnitt und sind zugleich die kaufkraftstärksten Ortsteile Berlins [Einzelhandelskonzept 2011].



Bevölkerung auf einen Blick

// EINWOHNERZAHL

	Spandau	Berlin
	242.143 [Landesamt 2017]	3.711.930

// HERKUNFT

	Spandau	Berlin
Ausländeranteil [Landesamt 2017]	19,0%	19,2%
Migrationshintergrund [Landesamt 2017]	35,5%	32,5%
Ur-Berliner [Hertiestudie 2014]	67%	52%

// BESCHÄFTIGUNG

	Spandau	Berlin
Erwerbstätige [Amt für Statistik 2016]	96.600	1.740.200
Arbeitslose [Bundesagentur.de 2017]	9,9%	9,0%
Einkommen ø [Landesamt 2015]	1.650 €	1.775 €

// KAUFKRAFT

	Spandau	Berlin
Kaufkraftkennziffer [Einzelhandelskonzept 2011]	96,1	94,8
pro Kopf [GFK 2016]		19.990 €

* Spandau ist der Bezirk mit den meisten in Berlin geborenen Einwohnern. [Hertie Studie 2014]

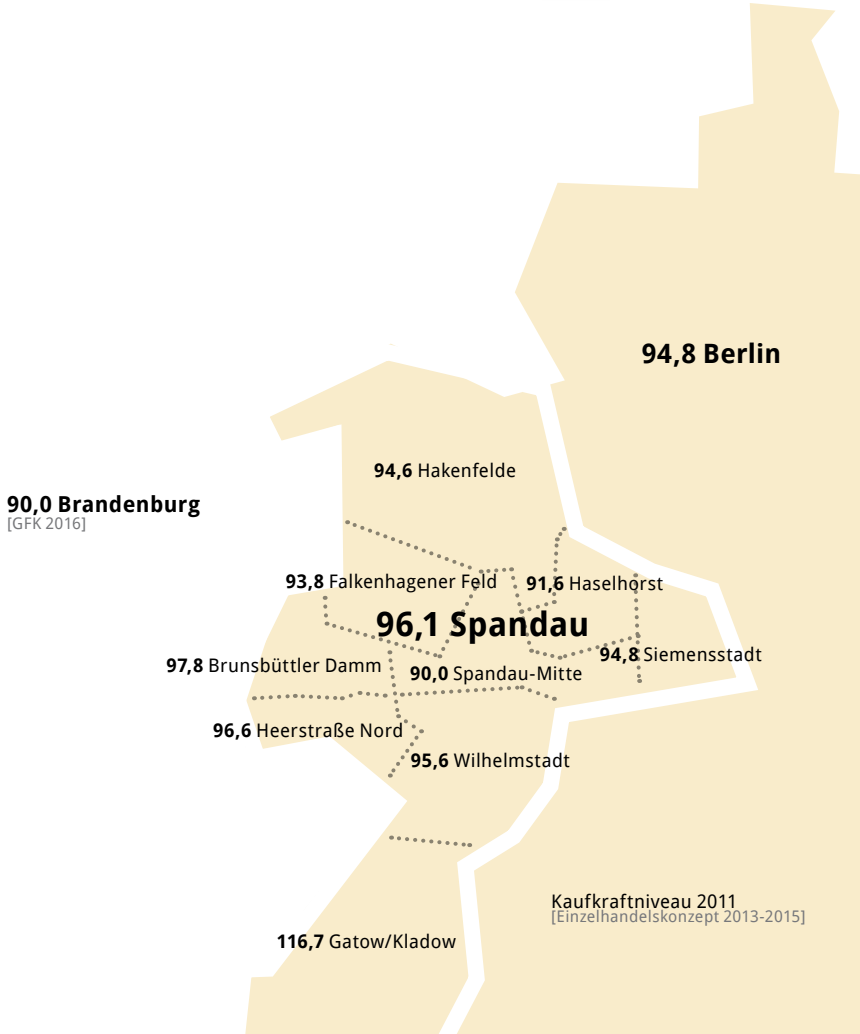
...und seine Wünsche

Die Besucher der Altstadt schätzen die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die kurzen Wege in der Fußgängerzone.

Veranstaltungen und Märkte werden als fester Bestandteil des Standortes angesehen und erfreuen sich großer Beliebtheit.

Eine hohe Einwohnerdichte im Bezirk, eine hohe Kundentreue und hohe Besucherfrequenzen sprechen für den Standort.

Für viele Bewohner ist "ihre Altstadt" der Inbegriff des Bezirks und wichtiger Identifikationspunkt. Insbesondere für Jugendliche haben sich auch die Spandau Arcaden zu einem beliebten Freizeitort und Treffpunkt entwickelt.



Ihr Standort für Fachgeschäfte

Die Altstadt Spandau ist über die Grenzen Berlins hinaus bekannt für ihre inhabergeführten Fachgeschäfte. Ursprünglichkeit und Tradition verbinden sich hier mit Raum zur Entwicklung neuer Konzepte.

Historie

Der mittelalterliche Stadtgrundriss und die daraus entstandene überwiegend kleinteilige Parzellierung hat die Entstehung vieler kleiner Läden und Fachgeschäfte begünstigt, die noch immer die Altstadt prägen.

Einige dieser Geschäfte werden schon seit mehreren Generationen betrieben und befinden sich bis heute im Familienbesitz. Neben Einzelanbietern finden sich bekannte Filialisten. Die kleinteilige und vielfältige Struktur bietet jedoch auch Potenziale für neue Anbieter und innovative Konzepte.

Einige der größeren Verkaufsflächen entstanden im Laufe der Zeit zum Teil aus einstigen Warenhäusern. Das Karstadt-Warenhaus bietet ein umfangreiches Sortiment an und wirkt als Besuchermagnet.

// Mode

Traditionell war die Altstadt das modische Zentrum des Bezirks. Das Angebot reicht auch heute noch von kleinen Boutiquen bis hin zu bekannten Marken. Mittlerweile liegt der Schwerpunkt der Modeanbieter jedoch in den nahegelegenen Spandau Arcaden.

// Lebensmittel

Neben Angeboten der Nahversorgung sind auch Feinkost sowie Nischenangebote wie zum Beispiel polnische Lebensmittel erhältlich. Insbesondere die beiden Wochenmärkte sowie die Marktstände in der Carl-Schurz-Straße bieten zahlreiche frische und regionale Lebensmittel an.

// Gastronomie

Die kulinarische Bandbreite reicht von Cafés über verschiedene Restaurants, Imbiss- und Mittagsangebote bis hin zu Bars und Kneipen. Ob lokal gebrautes Bier, handgemachte Konditoreiprodukte oder ein rustikales Rittermahl in der Zitadellenwirtschaft - hier gibt es vieles zu entdecken.

// Gesundheit

Zahlreiche Ärzte und medizinische Dienstleistungen befinden sich vor allem in den Obergeschossen der Altstadt. Im unmittelbaren Umfeld bestehen begleitende Angebote wie Physiotherapien, Apotheken, Sanitätshäuser und Hörgeräteakustiker. Auch andere Einzelhändler profitieren von den damit verbundenen Kopplungsgeschäften.

// Kunsthandwerk

Bilder, Kunsthandwerk oder individuelle Geschenkideen kleiner Manufakturen - einzigartige Handwerksprodukte lassen das Herz höher schlagen. Regelmäßige Ausstellungen in mehreren Galerien ergänzen das Angebot spezialisierter Läden. Neben Bastelzubehör befindet sich auch eine alteingesessene Buchbinderei in der Altstadt.

// Schönes

Ob edles Schmuckstück, Armbanduhr oder modische Brille - Goldschmiede, Juweliere und Optiker sorgen für hochwertige Accessoires und den Blick auf das Schöne. Individuelle Beratung und Reparaturen in eigenen Werkstätten unterstreichen den Servicecharakter. Darüber hinaus runden Beauty und Kosmetik das Angebot ab.

Spandau Arcaden

Mit 125 Geschäften auf vier Ebenen sind die Spandau Arcaden das größte Einkaufszentrum im Westen Berlins. Mit großen Marken, wie H&M, dm, Peek & Cloppenburg oder Thalia sind nationale und internationale Marken hier vertreten.

Direkt am Bahnhof Spandau liegt das Einkaufszentrum Spandau Arcaden. Über den Brunsbütteler Damm sind 1.800 Stellplätze erreichbar. Das Einkaufszentrum erstreckt sich über vier Ebenen entlang einer zentralen Achse. Der Haupteingang schließt sich unmittelbar an den südlichen Bahnhofsvorplatz an.

Verschiedene national und international bekannte Filialisten sind hier vertreten. Große Marken wie Saturn, H&M und Real zählen zu den Ankermietern. Der Branchenmix bildet ein breites Spektrum von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Unterhaltung ab.

Die Hauptzielgruppe sind Familien, die hier wohnortnah alle Sortimente finden. Das Durchschnittsalter der Besucher liegt bei 45 Jahren. Das Einkaufszentrum hat sich jedoch insbesondere auch bei jüngeren Zielgruppen als attraktiver Freizeit- und Shoppingort mit entsprechenden Angeboten etabliert. Mit rund 35.000 Besuchern pro Tag wird das Einkaufszentrum ähnlich stark frequentiert wie die Altstadt.

Auf einen Blick

// Standort
Altstädter Ring - Brunsbütteler Damm

// Geschäfte
125

// Filialisierungsgrad
90%

// Frequenz
rd. **35.000 Besucher**/Tag

// Lage
hochfrequentiertes Hauptzentrum

Perspektive

Ab dem Jahr 2020 sind für das Einkaufszentrum Modernisierungen und Innovationen in größerem Umfang geplant. Diese reichen von einem Ausbau der Serviceeinrichtungen über verstärkte Ansiedlungen erlebnisorientierter Branchen bis zur Ausweitung der Fahrradstellplätze.

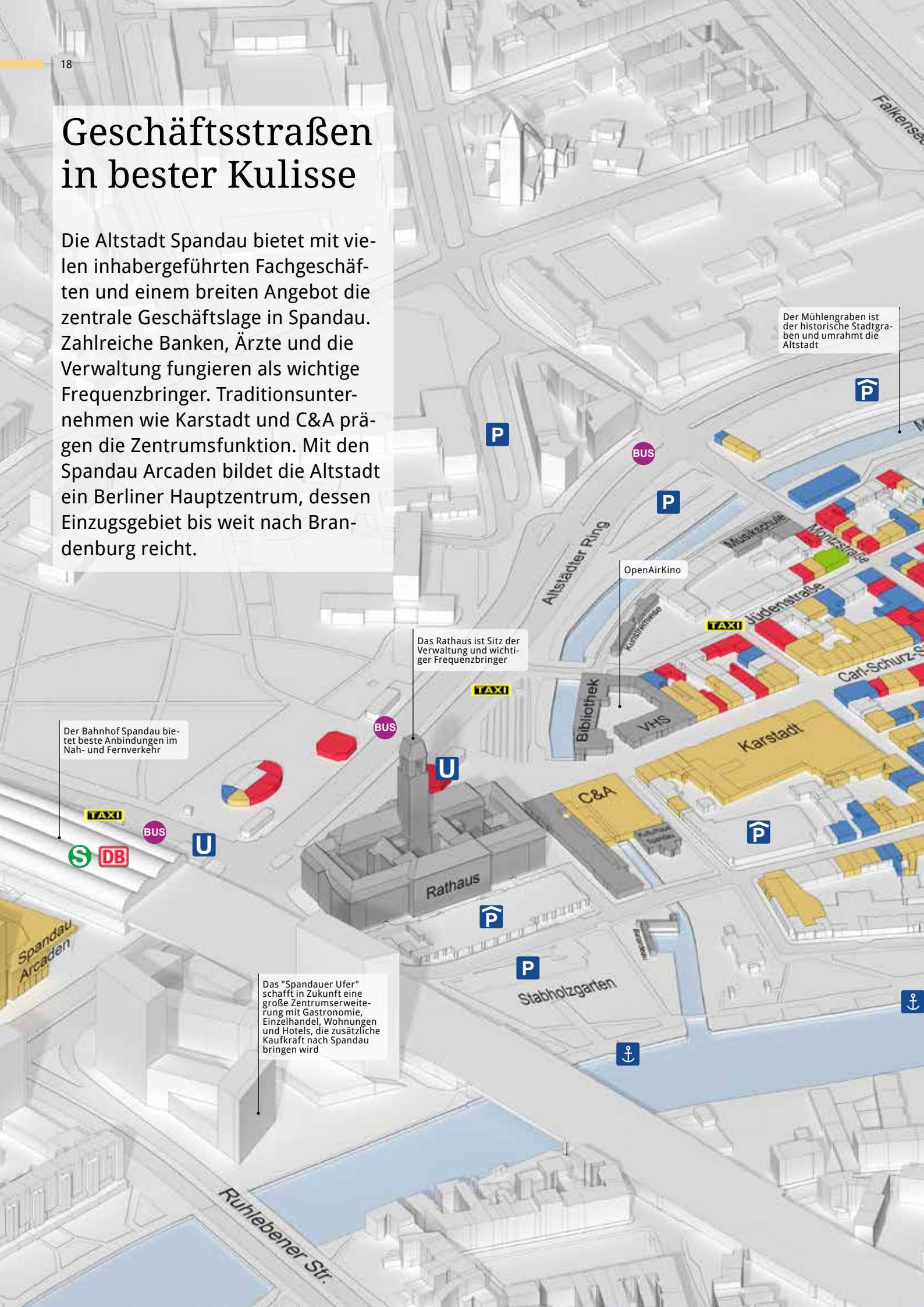
Mit der vom Bezirk geplanten Neugestaltung der Bahnunterführung Klosterstraße wird auch die Verbindung zur Altstadt an Attraktivität gewinnen.

// ANSPRECHPARTNER
UNIBAIL-RODAMCO-WESTFIELD
mfi Shopping Center Management GmbH
Spandau Arcaden
Klosterstraße 3
13581 Berlin / Germany

andreas.keil@urw.com
+49 (0)30 33 00 11 10
www.spandau-arcaden.de

Geschäftsstraßen in bester Kulisse

Die Altstadt Spandau bietet mit vielen inhabergeführten Fachgeschäften und einem breiten Angebot die zentrale Geschäftslage in Spandau. Zahlreiche Banken, Ärzte und die Verwaltung fungieren als wichtige Frequenzbringer. Traditionsunternehmen wie Karstadt und C&A prägen die Zentrumsfunktion. Mit den Spandau Arcaden bildet die Altstadt ein Berliner Hauptzentrum, dessen Einzugsgebiet bis weit nach Brandenburg reicht.



// Erdgeschossnutzungen

- Gastronomie
- Einzelhandel
- Dienstleistung
- Hotel und Tourismus
- Kultur, Bildung und Verwaltung

// Übersicht aller Geschäfte :

www.altstadtmanagement-spandau.de

// Stand : April 2018

Märkte und Stadtfeste

Die größte Fußgängerzone Berlins bildet den Mittelpunkt des öffentlichen Raumes in der Altstadt. Neben den fast täglichen Markttagen ermöglicht diese einmalige Kulisse die Durchführung großflächiger Veranstaltungen wie beispielsweise den Weihnachtsmarkt oder den Stoffmarkt Holland. Diese regelmäßigen Ereignisse beleben den Markt und den Rathausvorplatz und locken zahlreiche Besucher an.

34.370m²
Fußgängerzone

Wochenmärkte

Der Havelländische Land- und Bauernmarkt auf dem Marktplatz und der bezirkliche Wochenmarkt auf dem Rathausvorplatz finden im Wechsel statt. Die Sortimente sind überwiegend auf Lebensmittel ausgerichtet. Kaum ein Ort in Berlin bietet eine solche tägliche Marktpräsenz mit frischen Waren aus der Region.

// Marktkalender

Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
Bauern-markt	Bauern-markt	Wochen-markt	Bauern-markt	Bauern-markt	Wochen-markt	

Stadtfeste

Große Ereignisse, wie der Stoffmarkt Holland oder der traditionelle Spandauer Weihnachtsmarkt, ziehen alljährlich tausende Besucher an und sind überregional bekannt. Die regelmäßigen Stadtfeste beleben das Zentrum und steigern die Attraktivität des Standortes.

// Stadtfeste in der Altstadt

Altstadtfest & Weinsommer
Spandauer Havelfest
Spandauer Weihnachtsmarkt
Stoffmarkt Holland
Brandenburg-Tag
Spandau Mobil - Kinderfest
Kinder- und Familientag
Bayerntag

Wenn Sie einen Stand auf einem Wochenmarkt aufstellen möchten, dann wenden Sie sich bitte an die Marktbetreiber:

Havelländischer Land- und Bauernmarkt auf dem Marktplatz

Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V.
030 / 333 65 91
info@wirtschaftshof-spandau.de
www.wirtschaftshof-spandau.de

Wochenmarkt auf dem Rathausvorplatz

Marktverwaltung
Ordnungsamt Spandau
030 / 90279 - 2278
marktverwaltung@ba-spandau.berlin.de

"Die Altstadt ist für Ihre wunderbaren Fachgeschäfte bekannt."

Jürgen Goerißen, Geschäftsführer centrovital Berlin

Die kleinteilige Einzelhandelsstruktur mit zum Teil alteingesessenen inhabergeführten Fachgeschäften bietet ein hochwertiges Sortiment mit individueller Beratung an und ist den Altstadtbesuchern ans Herz gewachsen.

Tourismus

Am Zusammenfluss von Havel und Spree liegt die Altstadt Spandau. Wasserwanderer und Radtouristen legen auf ihren mehrtägigen Touren einen Zwischenstopp ein, Messe- und Konzertbesucher schätzen die gute Anbindung und Berlin-Touristen entdecken zunehmend die Außenbezirke.

Spandau - das touristische Zentrum

Die geschichtsträchtige Altstadt ist ein Ort mit einem ganz besonderen Ambiente. Zahlreiche Sehenswürdigkeiten sowie Kultur- und Freizeiteinrichtungen ergänzen das Angebot von Handel, Gastronomie und Dienstleistungen. Der Tourismus als Wirtschaftsfaktor und Frequenzbringer gewinnt seit einigen Jahren spürbar an Bedeutung.

Tourismus in Berlin und Spandau

Die Tourismuswirtschaft erfährt seit mehreren Jahren ein starkes Wachstum, das zunehmend auch in den Außenbezirken sichtbar ist. Der Bezirk Spandau zeichnet sich durch ein überproportionales Wachstum der Übernachtungszahlen aus. Der aufstrebende Standort bietet seinen Gästen eine Vielzahl an attraktiven Freizeiterlebnissen und allein in der Altstadt und ihrem näheren Umfeld empfangen sieben Hotels die Besucher.

Eine außergewöhnliche Mischung

Mit der guten Verkehrsanbindung zur Berliner Innenstadt, zum Messegelände, zur Waldbühne, dem Olympiastadion und der gleichzeitigen Einbindung in die havelländische Seenlandschaft befindet sich Spandau in attraktiver Lage zwischen urbaner Metropole und grünem Havelland.

Hier treffen Erholungssuchende, Erlebnisaffine, Einkaufsabenteurer und Geschäftsreisende aufeinander. "Tagesbesucher" und "Berlinkenner" machen in Berlin den Hauptteil (59%) der Gäste aus und sind zumeist an Kulturangeboten interessiert (82%).

In der Altstadt finden diese Besucher geschichtsträchtige Orte wie das Gotische Haus, die Kirche St. Nikolai oder den historischen Gewölbekeller. Ebenso gehören zahlreiche Kulturangebote dazu. Überregional bekannt ist die Zitadelle Spandau, eine imposante und sehr gut erhaltene Renaissancefestung mit zahlreichen Museen und dem jährlichen "Citadel Music Festival" mit großen Open-Air-Konzerten internationaler Stars. Aber auch das Kulturhaus und das OpenAirKino im Hof der denkmalgeschützten Stadtbibliothek sorgen für ein abwechslungsreiches Angebot.

Tourismus auf einen Blick

// BESUCHER

Zitadelle	300.000 im Jahr	
Tagesausgaben [visitBerlin 2016]	65 €/Tag	
	Spandau	Berlin
Gäste [Landesamt 2017]	261.805	12,97 Mio
Übernachtungen [Landesamt 2017]	586.401 +0,9%	31,15 Mio +0,3%
Übernachtungsdauer [Landesamt 2017]	2,2 Tage	2,4 Tage

//

	Spandau	Berlin
Unterkünfte [Landesamt 2017]	28	785
Betten [Landesamt 2017]	2.705	143.272
Auslastung [Landesamt 2017]	53,3%	60,1%

// GASTRONOMIE

	Altstadt
Restaurant	19
Café	11
Bar	6
Kneipe	5
Sonstige	27

Touristen in Spandau

// Ansprechpartnerin Tourismusbeauftragte
Jana Friedrich
jana.friedrich@ba-spandau.berlin.de

„Perlen von Spandau"

Die Altstadt Spandau ist geschichtsträchtiger Ort und Ausflugsziel für Berliner und Brandenburger. Bis heute wurde dort eine in Berlin einzigartige mittelalterliche Stadtstruktur und Atmosphäre bewahrt.

Sprungbrett nach Berlin

Insbesondere Berlinkenner schätzen Spandau als typischen Ur-Berliner Bezirk und Ausgangspunkt für Ausflüge in die Innenstadt. In nur 15 Minuten erreicht man mit der Regionalbahn den **Kurfürstendamm** und die **City West**.

Auch das **Berliner Messegelände** ist mit der S-Bahn umstiegsfrei in nur 10 Minuten zu erreichen. Mit 1,58 Mio Messebesuchern (2016), Tendenz steigend (+1,8%), belegt Berlin den vierten Platz im aktuellen Ranking der International Congress and Convention Association (2016). 7,7 Mio Übernachtungen (+2,7%) wurden 2016 allein von Messebesuchern getätigt [vistberlin.de].

Geschäftsreisende profitieren von der ICE-Anbindung und den Hotelangeboten im Spandauer Zentrum. Neben der bequemen und schnellen Erreichbarkeit der Zielorte, bietet die Altstadt die Möglichkeit, den Feierabend in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.

Altstadt Spandau

In der Altstadt gibt es viele Spuren der Vergangenheit und der Stadtentwicklung über mehrere Jahrhunderte zu entdecken.

Dazu gehören beispielsweise die **alte Stadtmauer mit Wehrgraben** und das **Batardeau**. Die mittelalterliche gotische Hallenkirche **St. Nikolai** und der als Gemäldegalerie genutzte **Gewölbekeller** sind heute lebendige kulturelle Orte. Das **Gotische Haus** ist der älteste Profanbau Berlins und beherbergt das Stadtgeschichtliche Museum sowie die Tourist-Information.

Etwas abseits der lebendigen Fußgängerzone befindet sich der beschauliche Bereich des **Behnitz / Kolk** mit der Kirche St. Marien am Behnitz und der Schleuse.

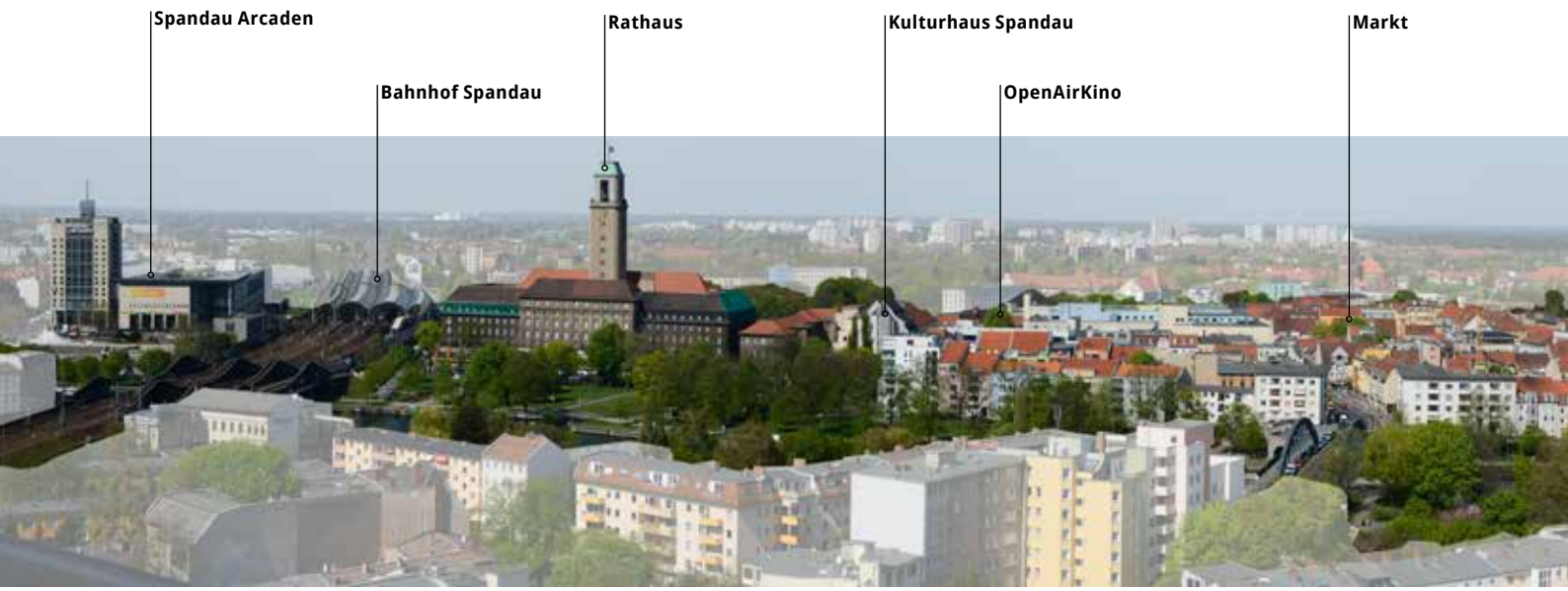
Am Lindenufer mündet die Spree in die Havel. Der neugestaltete **Ufergrünzug** mit Aussichtsplattformen, Spielplätzen und Schiffsanlegern lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

Markt & Altstadtbummel

Auf dem traditionellen Marktplatz im Zentrum der Altstadt findet bis heute ein regelmäßiger Marktbetrieb statt. Der **Havelländische Land- und Bauernmarkt** bietet in der Hauptsaison an vier Tagen in der Woche regionale Lebensmittel und darüber hinausgehende Angebote an.

An zwei weiteren Tagen in der Woche belebt der **Markt auf dem Rathausvorplatz** den Eingangsbereich der Altstadt und sorgt für ein geschäftiges Treiben.

In der größten Fußgängerzone Berlins laden viele **Fachgeschäfte** und Filialisten zu einem ausgiebigen Altstadtbummel ein. Zusammen mit den Warenhäusern und den direkt am Bahnhof gelegenen **Spandau Arcaden** entsteht eine breite Angebotsvielfalt für alle Zielgruppen.



Kultur & Kulinarik

Ob **Kulturhaus, Theater, Freilichtbühne oder Kino** - in der Altstadt ist immer etwas los. Das tägliche Kulturangebot wird durch regelmäßige **Stadtfeste, Kunstausstellungen**, Veranstaltungen der Kirche St. Nikolai oder Klassikkonzerte auf dem Reformationsplatz ergänzt. Zum Ende des Jahres erfreut sich der traditionelle **Spandauer Weihnachtsmarkt** großer Beliebtheit und hüllt die Altstadt mit seinen Buden und einer stimmungsvollen Beleuchtung in ein weihnachtliches Ambiente.

Für das kulinarische Angebot sorgen die zahlreichen **Restaurants, Cafés und Kneipen** in der Altstadt Spandau. Die Bandbreite reicht von lokal gebrautem Bier über traditionell handgefertigte Konditoreiwaren bis zum rustikalen Rittermahl in der Zitadellenwirtschaft.

Touristenzentrum

Die Altstadt bildet das touristische Zentrum von Spandau. Die Mitarbeiter in der **Tourist-Information** im Gotischen Haus in der Breite Straße beraten gerne über die zahlreichen Attraktionen, die es zu entdecken gibt.

Der im weiteren Verlauf in den Fernradweg Berlin-Kopenhagen mündende **Havel-Radweg** sowie die ebenfalls von vielen **Wasserwanderern** auf ihren mehrtägigen Touren genutzte Havel führen hier unmittelbar vorbei, der Berliner Mauerweg ist nicht weit entfernt. Südlich der Altstadt befindet sich ein Terminal für Flusskreuzfahrtschiffe, das regelmäßig angefahren wird.

Sportbegeisterte finden in unmittelbarer Nähe das Berliner **Olympiastadion**, in dem die Bundesliga-Heimspiele von Hertha BSC, aber auch Leichtathletikveranstaltungen wie das ISTAF stattfinden. Auch die nahe **Waldbühne** lockt mit ihren Konzerten.

Zitadelle

Ein wahres Highlight ist die **Zitadelle Spandau**, die rund 300.000 Besucher im Jahr anzieht. Neben dem alten Festungsgemäuer und verschiedenen Museen laden Ausstellungen wie "Enthüllt. Berlin und seine Denkmäler" und zahlreiche Veranstaltungen zum Entdecken ein. Vom Juliusturm bietet sich ein hervorragender Ausblick in Richtung Stadt und Umland. Das Zitadellenglacis bietet ausgedehnte Naturräume und einen atemberaubenden Blick über die Havel.

In den Sommermonaten zieht das **Citadel Music Festival** zehntausende Besucher aus ganz Deutschland an.

Etwas beschaulicher wird es bei Kleinkunst, Musik und Theater in der **Freilichtbühne Zitadelle** inmitten der Bäume im Zitadellenumfeld.

Großveranstaltungen und Events

Spandau hat eine Menge zu bieten. Die zahlreichen großen Veranstaltungen ziehen regelmäßig tausende Besucher an.

Altstadtfest & Weinsommer

Wenn nach den Sommerferien auf dem Rathausvorplatz drei Tage lang auf einer eigens errichteten Bühne gerockt wird, beginnt parallel auf dem Marktplatz der kulinarische Weinsommer. Winzer bieten "im größten Weingarten Berlins" ihre erlesenen Weine an und laden zur Verkostung ein.

Weihnachtsmarkt

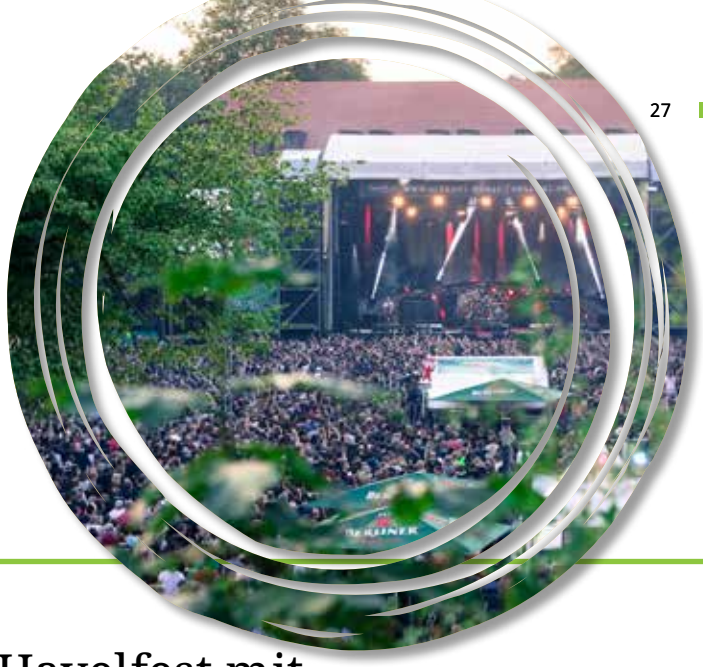
Mit 1,6 Mio Besuchern und rund 250 Ständen ist der Spandauer Weihnachtsmarkt einer der größten und schönsten Märkte in Berlin. In den zahlreichen Gassen und Plätzen der Altstadt Spandau wird die Weihnachtszeit regelmäßig zu einem Wintertraum für die ganze Familie. Weihnachtskrippe, Bühnenprogramm und eine stimmungsvolle Beleuchtung bieten den Gästen bei freiem Eintritt ein abwechslungsreiches Programm.

Kulturhaus Spandau & OpenAirKino

Das Kulturhaus ist der zentrale kulturelle Ort im Herzen Spandaus. Mit einem breiten und generationenübergreifenden Angebot laden Theater, Galerie, Studiobühne und Programmkino ein und unterhalten ihre Gäste. Im Sommer öffnen zusätzlich das OpenAirKino im Innenhof der denkmalgeschützten Bibliothek und die Freilichtbühne an der Zitadelle ihre Pforten. Auf dem Reformationsplatz finden die beliebten Klassikkonzerte bei Kerzenschein statt.

Citadel Music Festival

In den Sommermonaten zieht das **Citadel Music Festival** im Innenhof der Zitadelle Spandau zehntausende Besucher aus Berlin und ganz Deutschland an. Große Open-Air-Konzerte mit internationalen Stars wie Meat Loaf, A-HA, Nena, Mando Diao, Cypress Hill oder Billy Idol finden hier innerhalb der Festungsmauern in ganz besonderer Atmosphäre statt. Seit über zehn Jahren hat sich die Veranstaltungsreihe mit bis zu 10.000 Besuchern pro Konzert erfolgreich etabliert.



Havelfest mit Feuerwerk

Drei Tage, drei Bühnen mit einem Dutzend verschiedener Live-Acts sowie Handels- und Spezialitätenstände, Trampoline, Fahrgeschäfte und andere Attraktionen an einer Festmeile am Lindenufer locken die ganze Familie. Die extra für dieses Fest komponierte samstägliche Höhen-Feuerwerksshow am Zusammenfluss von Spree und Havel ist der Höhepunkt und begeistert das Publikum aus nah und fern.

Stoffmarkt Holland

Seit einigen Jahren gastiert der Stoffmarkt Holland im Frühjahr und im Herbst für jeweils einen Tag in der Altstadt. An über 140 Marktständen werden Stoffe, Knöpfe und Zubehör rund um das Thema Nähen angeboten. Zehntausende Besucher aus Berlin und dem Umland drängen sich zwischen den Marktständen. Zugleich öffnen die anliegenden Geschäfte regelmäßig im Rahmen eines gemeinsamen verkaufsoffenen Sonntags.

Und noch viel mehr

Ob Kinderfest oder Klassik-Open-Air - in der Altstadt gibt es viel zu Erleben und noch mehr zu entdecken... Die größte Fußgängerzone Berlin ist hervorragend erschlossen und ermöglicht als einer der wenigen Orte in Berlin auch großflächige Events in historischer Kulisse.

Freizeit und Erholung

In der Großstadt und zugleich naturnah gelegen - hier treffen urbanes Leben und hoher Erholungswert zusammen. Mit dem Havelradweg und der Havel führen attraktive Freizeitrouten zur Altstadt - ein Abstecher in den historischen Stadtkern lohnt sich!

Havel-Radweg & Fernradweg Berlin - Kopenhagen

Direkt am Havel-Radweg gelegen, der einige Kilometer weiter nördlich in den Fernradweg Berlin - Kopenhagen mündet, finden Tages-, Wochenend- und Wandertouristen in der Altstadt Spandau einen attraktiven Zwischenstopp auf ihrer Route. Nicht weit entfernt und über eine gut ausgebaute Radinfrastruktur durch den Spektegrünzug erreichbar, führt zudem der Berliner Mauerweg auf dem ehemaligen Grenzstreifen entlang und verbindet Spandau mit der brandenburgischen Landeshauptstadt Potsdam.

Die Radinfrastruktur soll in den kommenden Jahren auch unter touristischen Gesichtspunkten weiter ausgebaut werden.

Wasserwanderweg auf der Havel

Der Standort am Zusammenfluss von Spree und Havel, eingebettet in die Seenlandschaft des Havellandes, ist gleichermaßen attraktiv für Erholungssuchende und Aktivtouristen. Ein Sportbootanlager ermöglicht die fußläufige Erreichbarkeit des Zentrums in wenigen Minuten. Ein Stück weiter südlich gelegen befindet sich ein Terminal für Flusskreuzfahrtschiffe, die auf ihren Touren durch Europa hier anlegen. Ob Tagestourist, Berlinbesucher oder Aktivurlauber - die hervorragende Wasserlage bietet viele Möglichkeiten.

Im Zuge des Havelausbaus werden in den kommenden Jahren die Uferbereiche zum Teil neu gestaltet. Ein attraktiver Uferweg ist auch auf der östlichen Uferseite in Planung.

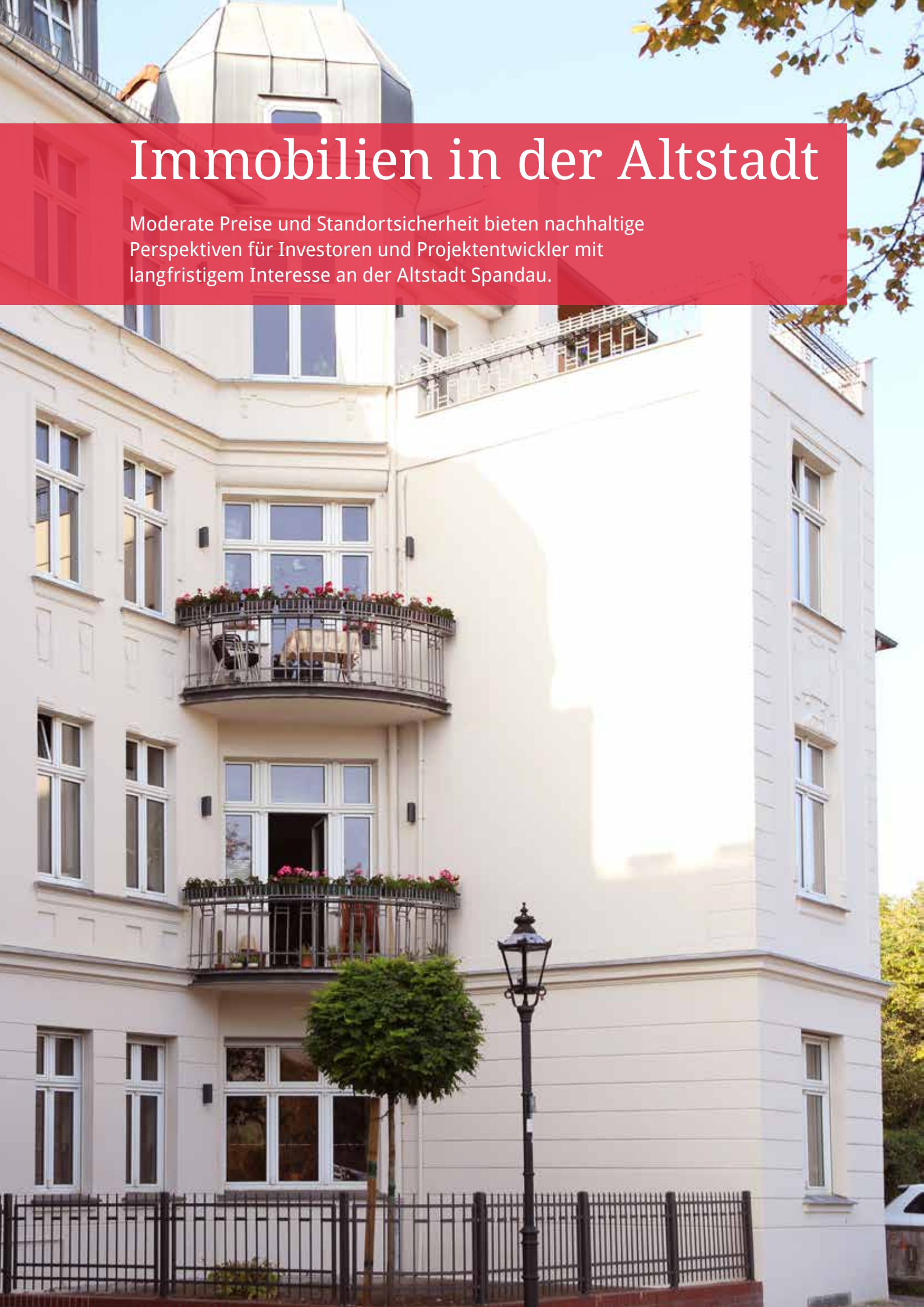
"Die Altstadt Spandau entwickelt sich zum aufstrebenden Tourismusstandort."

Burkhard Kieker, Geschäftsführer visitBerlin

Neben Köpenick ist Spandau der sich touristisch am dynamischsten entwickelnde Bezirk in Berlin. Die sehr gute Erschließung und die einmalige Kombination von Stadt und Natur in bester Lage am Wasser bieten große Potenziale.

Immobilien in der Altstadt

Moderate Preise und Standortsicherheit bieten nachhaltige Perspektiven für Investoren und Projektentwickler mit langfristigem Interesse an der Altstadt Spandau.



Einmalige Atmosphäre in Berlin

Die ersten Siedlungen Berlins entstanden in Spandau. Noch heute besitzt die Altstadt ihren alten Grundriss. Sie ist durch eine in Berlin einzigartige kleinteilige städtebauliche Struktur mit vielen historischen Gebäuden und urban gemischter Nutzung geprägt. Festungswall, Stadtmauer und Batardeau deuten auf ihre mitttelalterliche Geschichte hin.

Immobilienbestand

Im historischen Stadtgrundriss vermischen sich jahrhundertealte Fachwerkhäuser und Gebäude aus der Vorkriegszeit mit Bauten der jüngeren Jahre. Eine behutsame Stadterneuerung konnte den städtebaulichen Grundgedanken und die zumeist kleinteilige Stadtstruktur bis heute sichern. Die Ausstattung befindet sich durch die erfolgten Sanierungsprozesse in einem guten Zustand. Beim Wiederaufbau im Zentrum der Altstadt wurden zumeist Wohn- und Geschäftshäuser erneuert und umgebaut. An den Rändern der Altstadt haben sich Wohngebiete etabliert, im Altstadtkern existieren vereinzelt reine Geschäftshäuser, ansonsten überwiegt eine Mischnutzung.

Investitionen

Die Immobilienpreise für Wohn- und Geschäftshäuser bewegen sich, obwohl es sich um einen Außenbezirk handelt, im Durchschnitt Berlins auf stabilem, werthaltigen Niveau.

Leerstehende Wohnungen sind so gut wie nicht vorhanden. Mit einer Leerstandsquote von 6% (2017) in den Ladengeschäften ist die Altstadt trotz den allgemeinen dynamischen Entwicklungen im Einzelhandelsmarkt gut aufgestellt. Unvermietete Büroflächen bleiben im Rahmen und stellen keine Problemlage dar. Dieses im Vergleich zu anderen Gebieten gute Standortumfeld bietet bei mittlerer Rendite und hoher Standortsicherheit eine nachhaltige Anlagemöglichkeit.

Beste Lagen

Die größte Fußgängerzone Berlins besteht aus heterogenen Lagen. Die Hauptlagen bilden sich aus dem Tryptichon von Carl-Schurz-Straße, Markt und Breite Straße. Moritzstraße und Charlottenstraße bilden Randlagen, die in den Seitenstraßen zu Nebenlagen übergehen. Die Havelstraße hat sich zu einem bis in die Abendstunden belebten Gastronomiestandort ohne größere Konflikte mit der Nachbarschaft entwickelt.

Die Altstadt auf einen Blick

// Lage
hochfrequentiertes Hauptzentrum

// Bodenrichtwerte
800 -1.200 €/m²

// Kaufpreise
1.686 €/m²

// Gewerbemieten
15 - 60 €/m²

// Grunderwerbssteuer
6%

// Grundsteuerhebesatz
810%

30 ha m² Altstadt

rd. **30.000** Besucher täglich

Perspektiven

Zahlreiche professionelle Akteure arbeiten gemeinsam daran, den Mittelpunkt des Bezirks weiter zu stärken und an zukünftige Herausforderungen anzupassen. Umfangreiche Investitionen aus Städtebaufördermitteln und privater Hand stärken das Zentrum im zunehmenden Standortwettbewerb.

Investitionen im Zentrum Spandaus

Bis zum Jahr 2025 werden rund 50 Millionen Euro von Bund und Land im Spandauer Zentrum investiert. Zu den Projekten gehört die Modernisierung der Fußgängerzone, die Aufwertung der Uferbereiche der Havel mit Wegverbindung zur Zitadelle Spandau und die Sanierung von Kultur- und Bildungseinrichtungen. Ein Geschäftsstraßenmanagement unterstützt zielgerichtet die Entwicklung von Initiativen der Gewerbetreibenden, koordiniert die gastronomische Belebung des Havelufers und unterstützt eine gemeinsame Vermarktung des Standortes. Große Investitionen und rege Neubautätigkeiten im Bezirk sorgen für stetige Innovationen und Wachstum. Große Wohnungsbauvorhaben generieren zusätzliche Kaufkraftpotenziale.

Geschäftsstraßenmanagement

Das Altstadtmanagement besteht seit 2012 und übernimmt die Aufgaben eines Geschäftsstraßenmanagements als Koordinator und Initiator von Projekten. Strategien und Ideen zur Weiterentwicklung des Spandauer Zentrums werden in engem Austausch und in Diskussion mit den Gewerbetreibenden und Anwohnern erarbeitet. Zugleich ist es erste Anlaufstelle für die Gewerbetreibenden.

2012

Havelufer

Das Lindenufer an der Havel wurde im Jahr 2015 grundlegend neu gestaltet. Der Ufergrünzug erstreckt sich nun vom Bahnhof Spandau bis zur Schleuse. Erholungssuchende finden hier einen Ort der Ruhe und Entspannung mit Wasserblick, für die Kinder entstanden attraktive Spielplätze.

2015

Erste ISG in Berlin

Im September 2017 entstand die erste Immobilien- und Standortgemeinschaft in Berlin (auch bekannt als Business Improvement District). Damit ist Spandau Vorreiter bei der Aktivierung privater Potenziale. Kern des von den Eigentümern finanzierten Projektes ist der Einsatz eines Altstadthausmeisters, der über die städtische Straßenreinigung hinaus für Service, Sauberkeit und die Beseitigung kleinerer Schäden im öffentlichen Raum sorgt, um ein attraktives Geschäftsumfeld sicherzustellen.

2017

Markenstrategie

Ein gemeinsames Marketingkonzept für die Altstadt und die Spandau Arcaden zielt auf eine gemeinsame und einheitliche Vermarktung des Hauptzentrums ab. Mit einem geschlossenen und zeitgemäßen Außenauftritt wird die Wahrnehmbarkeit des Spandauer Zentrums bei Kunden und Gewerbetreibenden gestärkt.

2018

Tourismuskonzept

Eine Tourismusbeauftragte im Bezirksamt kümmert sich gemeinsam mit einer beauftragten Agentur um die Entwicklung einer Tourismusstrategie für den Bezirk.
Damit wird der zunehmenden Bedeutung dieses Sektors Rechnung getragen. Bisher nicht wahrgenommene Potenziale werden erschlossen, Vermarktung und Kommunikation weiter professionalisiert.

2018

Gastronomie am Havelufer

Am baulich bereits neugestalteten Havelufer bieten sich große Potenziale einer gastronomischen Belebung. Bezirk und Altstadtmanagement arbeiten daran, hierfür geeignete räumliche Voraussetzungen zu schaffen. So könnten beispielsweise die bisher verschlossenen Brückenköpfe der Charlottenbrücke in Zukunft als Café oder Restaurant mit Havelblick genutzt werden.

2020

Neubau Spandauer Ufer

2022

Die Brache des ehemaligen Postgeländes wurde 2017 beräumt. An dieser Stelle wird voraussichtlich ab 2020 mit dem Bau eines neuen Quartiers begonnen. Auf rund 60.000 m² Fläche sollen bis zum Jahr 2022 Hotels, Wohnungen, Büro- und Einzelhandelsflächen entstehen.

Modernisierung der Fußgängerzone

2023

Mit der Umgestaltung der Fußgängerzone sollen Aufenthaltsqualität und Funktionalität des öffentlichen Raumes verbessert werden. Neben einer grundlegenden Neugestaltung der Stadtplätze sehen die Planungen auch ein neues, barrierefreies Pflaster für die Straßenräume vor. Erneuerte Sitzgelegenheiten und weitere Stadtmöbel laden zu einem längeren Verweilen ein.

2025

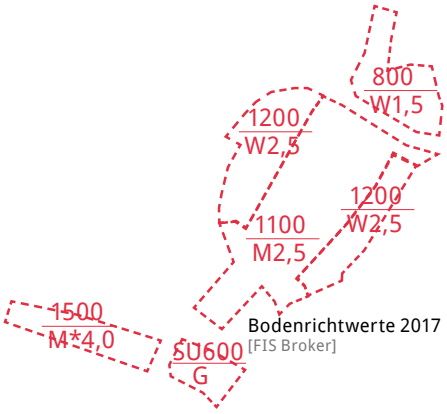
Spandau wächst

In Spandau existieren große Potenzialflächen für den Wohnungsbau, die zunehmend entwickelt werden. Mehrere große Vorhaben befinden sich derzeit in Planung und Bau, wodurch die Bevölkerungszahl in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird. Zu den Projekten zählen z.B. die Pepitahöfe, die Inselstadt Gartenfeld, die Speicher am Havelufer, die Insel Eiswerder und die Wasserstadt Oberhavel.

Kaufen

Bodenrichtwerte

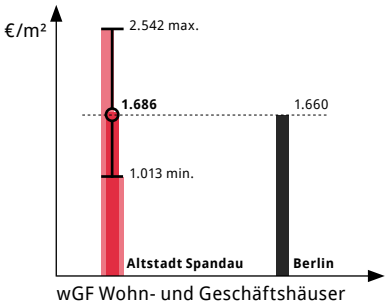
Der Bodenrichtwert im Gebiet der zentralen Einkaufsstraße (Mischgebiet) liegt bei 1.100 € pro m². Die Bereiche Behnitz / Kolk (Wohngebiet) sowie Spandau Arcaden und Spandauer Ufer weichen davon nach unten bzw. oben ab.



Bodenrichtwerte 2017
[FIS Broker]

Kaufpreise

Der Immobilienmarkt in der Altstadt Spandau zeichnet sich durch eine geringe Fluktuation aus. Die Kaufpreise (wertrelevante Geschäftsfläche wGF) für Wohn- und Geschäftshäuser lagen in den Jahren 2015-2017 bei durchschnittlich 1.686 €/m² wGF [GAA 2017] und bewegen sich damit im Berliner Durchschnitt von 1.660 €/m² wGF (2017). Die Preise für rein gewerblich genutzte Gebäude liegen dabei weitaus höher.



wGF Wohn- und Geschäftshäuser
[GAA 2015-2017]

Grundsteuer
Die Höhe des Hebesatzes wird in Berlin durch das Abgeordnetenhaus im Haushaltsgesetz festgelegt. Er beträgt zurzeit 810 % [berlin.de].

810%
Hebesatz Grundsteuer

Grunderwerbssteuer
Die Grunderwerbssteuer liegt in Berlin bei 6% [berlin.de].

6%
Grunderwerbssteuer

Mieten

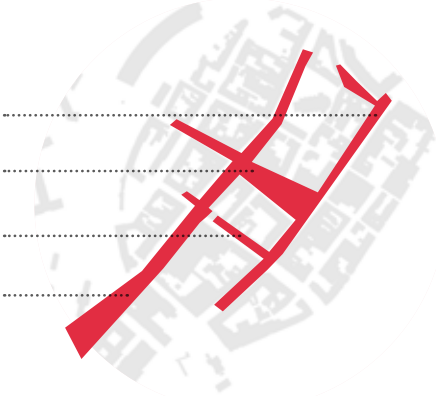
Gewerbemieten

Die Fußgängerzone zeichnet sich durch eine hohe Dynamik und differenzierte Lagebeziehungen aus. Daraus resultieren hohe Mietpreisspannen bei den Gewerbemieten.
In den Hauptlagen Carl-Schurz-Straße - Markt - Breite Straße liegen die Mieten bei 15 bis 60 €/m².

Mietpreise Ladenflächen nettokalt €/m²

	80-120m²	300 - 500m²
Breite Straße	22,5 - 32,5	5 - 20
Markt	40 - 50	20 -25
Charlottenstraße	20 - 25	10 -15
Carl-Schurz-Straße	50-60	17,5 - 27,5

[Grupe Handelsindex 2017]



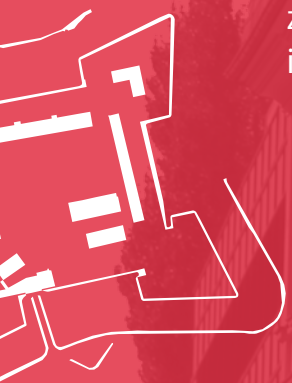
Leerstandsquote
Die Leerstandsquote der Ladengeschäfte (EG) liegt bei unter 6%. Ein Großteil der leerstehenden Flächen wird zeitnah neu vermietet.

Festgestellte Denkmale
[FIS Broker]

"Die Kulisse zwischen Altstadt und Havelufer verändert sich bis 2021 nachhaltig und eröffnet Spandau neue Möglich-keiten."

Jörg Baresel, Projektleiter Spandauer Ufer GmbH & Co KG

Das Spandauer Zentrum verändert sein Gesicht. Neben der Weiterentwicklung der Altstadt entsteht in exponierter Lage ein neues Stadtviertel mit zusätzlichen Zentrumsfunktionen. Das "Spandauer Ufer" verzahnt Altstadt und Arcaden mit dem Havelufer und setzt neue Impulse in einem wachsenden Bezirk.



Die Zukunft liegt in Spandau

Gestalten Sie mit. Wir lassen Sie gerne teilhaben an unseren Plänen. Sprechen Sie uns an und arbeiten Sie mit an einer lebendigen Altstadt Spandau.

Netzwerke und Ansprechpartner

Das Spandauer Zentrum ist ein Ort der kurzen Wege. Die Wirtschaftsförderung des Bezirks unterstützt Sie als kompetenter Ansprechpartner bei Ihren Ansiedlungsprojekten.

Spandau ist vernetzt

Seit jeher gibt es in Spandau und speziell in der Altstadt Gewerbeverbände, aktive Einzelhändler und Interessengruppen, die sich für den Bezirk einsetzen. Sie stehen in regem Kontakt miteinander und haben schon mehrfach gemeinsam große Projekte auf die Beine gestellt.

Altstadthausmeister
Die jüngste Errungenschaft in der Altstadt Spandau ist der Altstadthausmeister, der aus einer Initiative der Eigentümer hervorgegangen ist. Finanziert von allen Grundeigentümern im Rahmen einer Immobilien- und Standortgemeinschaft (auch bekannt als Business Improvement District) sorgt dieser täglich für zusätzliche Sauberkeit und kleinere Reparaturen in der Altstadt, um ein gepflegtes Geschäftsumfeld sicherzustellen.

Industrie- und Handelskammer (IHK) Berlin
Die Industrie- und Handelskammer bietet nicht nur Hilfestellung für die einzelnen Gewerbetreibenden, sondern ist auch wichtiger Partner bei Fragen der überörtlichen Standortentwicklung. Ein fester Ansprechpartner kennt das Gebiet und unterstützt bei Aktionen und Initiativen.

Partner für Spandau
Die Bezirksmarketinggesellschaft stellt die Außendarstellung und Vermarktung des westlichsten Berliner Bezirkes in den Mittelpunkt ihrer Aktivitäten. Die Förderung von Wirtschaft, Tourismus, Kultur und Sport bilden dabei die Schwerpunkte.
Partner für Spandau betreibt die Touristen-Information im Gotischen Haus und ist für den Weihnachtsmarkt und die Organisation zahlreicher Feste in der Altstadt verantwortlich.

Runder Tisch Gewerbe
Der Runde Tisch Gewerbe stellt eine zentrale Anlaufstelle für Gewerbetreibende und Eigentümer dar. Gemeinsam werden Ideen und Aktionen für eine zukunftsfähige Standortentwicklung initiiert und abgestimmt.

Ihre Kontakte auf einen Blick

Wirtschaftsförderung Spandau
// Ansprechpartner: Patrick Sellerie (Leitung)
Carl-Schurz-Straße 8
13597 Berlin
030 / 90279 - 2266
patrick.sellerie@ba-spandau.berlin.de

Stadtentwicklungsamt Spandau
// Carl-Schurz-Straße 2/6
13597 Berlin
030 / 90279 - 2666 oder - 2663
stadtplanung@ba-spandau.berlin.de

Altstadtmanagement Spandau
// Mönchstraße 8
13597 Berlin
030 / 35 10 22 70
info@altstadtmanagement-spandau.de
www.altstadtmanagement-spandau.de

Tourismusbeauftragte
Um dem hohen Stellenwert des Tourismus Rechnung zu tragen, die Angebote weiter auszubauen und die Vermarktung zu stärken, hat der Bezirk die Stelle einer Tourismusbeauftragten geschaffen. Diese steht als Ansprechpartnerin für Projekte zur Verfügung und ist bestens mit allen relevanten Akteuren vernetzt.

Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V.
Der moderne Gewerbeverband setzt sich für eine starke Wirtschaft im Bezirk ein. Für die Mitglieder existieren zahlreiche Vernetzungsangebote wie Foren, Stammtische und Arbeitsgruppen.

Informationsquellen

// **Altstadtbummel Spandau 2016**
www.ag-altstadt-spandau.de/-altstadtbummel.html

// **BORIS Berlin**
www.fbinter.stadt-berlin.de/boris

// **Business Location Center**
www.businesslocationcenter.de

// **Engel & Völkers Deutschland Marktbericht 2017**
www.engelvoelkers.com/en-de/residential/market-reports-for-residential-properties

// **Erhebung, Wunderlich Stadtentwicklung Berlin GmbH 2017**

// **FIS Broker, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt**
www.fbinter.stadt-berlin.de

// **Frequenzzählung, Wolfgang Naber 2017**

// **Gastro Guide Altstadt Spandau 2018**
www.altstadtmanagement-spandau.de/downloads

// **Gestaltungshandbuch Altstadt Spandau**
www.altstadtmanagement-spandau.de/downloads

// **Grupe Handelsimmoblienindex 2017**
www.grupeimmobilien.de/handelsindex

// **Hertiestudie 2014**
www.hertieberlinstudie.de

// **Immobilienpreisservice des IVD Berlin-Brandenburg e.V. 2016/2017**
www.ivd-bildungsinstitut.de/shop/preisservice/ivd-immobilienpreisservice-2017-2018

// **ISEK Altstadt Spandau**
www.altstadtmanagement-spandau.de/isek-spandau

// **Kleiner Ratgeber für eine saubere und sichere Altstadt**
www.altstadtmanagement-spandau.de/downloads

// **Landesamt für Statistik Berlin-Brandenburg**
www.statistik-berlin-brandenburg.de

// **Shopping Guide - Einkaufserlebnis Altstadt 2015**
www.altstadtmanagement-spandau.de/downloads

// **Zentren- und Einzelhandelskonzept Spandau 2017**
www.berlin.de/ba-spandau/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/artikel.217009.php

"Die Akteure in der Altstadt sind professionell vernetzt und immer ansprechbar."

Bernd Barnikel, Gewerbetreibender in der Altstadt

Der Standort bietet gute Möglichkeiten zur Vernetzung und kurze Wege. Dies sind ideale Voraussetzungen für eine Ansiedlung.

Impressum

HERAUSGEBER

Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Wirtschaftsförderung, Soziales, Weiterbildung und Kultur
Wirtschaftsförderung
Carl-Schurz-Str. 8
13597 Berlin

Tel.: 030 / 90279 – 2266
patrick.sellerie@ba-spandau.berlin.de

Tel.: 030 / 90279 – 2272
ricky.jahn@ba-spandau.berlin.de

Tel.: 030 / 90279 – 3101
petra.hille@ba-spandau.berlin.de

Fax: 030 / 90279 – 2221
wirtschaftsfoerderung@ba-spandau.berlin.de
www.spandauer-wirtschaft.de

REDAKTION / LAYOUT / DATENERHEBUNG

Wunderlich Stadtentwicklung Berlin GmbH
Markt 4
13597 Berlin
Tel.: 030 / 670 60 140

mail@wunderlich-stadtentwicklung.com
www.wunderlich-stadtentwicklung.com

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Andreas Wunderlich
Eingetragen: Amtsgericht Charlottenburg (Berlin), HRB 180423 B
Ust.-IdNr. DE 308380412

Bearbeitung:
Theo Wunderlich (Projektleitung),
Jannis Gimber, Björn Nieter, Friedrich Wurst, Kristine Harrmann

Bildnachweise:
Benjamin Jehne // 1, 2, 10, 11, 12, 15, 16, 22, 28, 33
Mikropolis-Film // 26
Partner für Spandau GmbH / R. Salecker // 26, 27
Trinity Music GmbH / Thomas Spindler // 27
Wunderlich Stadtentwicklung Berlin GmbH // 2, 4, 5, 9, 16, 17, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 39

HINWEIS: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

URHEBERRECHTE & GEWÄHRLEISTUNGSHINWEIS: Alle Informationen wurden gewissenhaft recherchiert und zusammengetragen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Stand der Datenlage nach Angabe. Vervielfältigung der Dritt-daten gemäß den jeweiligen Urheberrechtsbestimmungen.

Herausgeber
Bezirksamt Spandau von Berlin
Abt. Wirtschaftsförderung, Soziales, Weiterbildung und Kultur
Wirtschaftsförderung
Carl-Schurz-Straße 8
13597 Berlin

Redaktion, Layout und Datenerhebung
Wunderlich Stadtentwicklung Berlin GmbH
Markt 4
13597 Berlin

www.altstadtmanagement-spandau.de

Kontaktieren Sie uns!

E-Mail: info@altstadtmanagement-spandau.de

Tel: +49 (0)30 / 35 10 22 70

1. Auflage / 1.000 Stück / September 2018