

Deutschland | Wohnbau

BulwienGesa prognostiziert Wohnungsmangel in Charlottenburg-Wilmersdorf Aktuelle Studie stellt Bezirk vor dringende Herausforderungen

Berlin: Gestützt von einem stetigen Bevölkerungswachstum ist das Interesse am Wohnstandort Charlottenburg-Wilmersdorf ungebrochen. Der Bezirk ist geprägt durch eine hohe Zuzugsrate sowie ein überdurchschnittliches Kaufpreis- und Mietniveau.

Doch genau diese positive Entwicklung stellt den Bezirk vor dringende Herausforderungen, wie die aktuelle Erhebung „Charlottenburg-Wilmersdorf als Wohnstandort“ von BulwienGesa, unabhängiges Analysehaus zeigt. „Unsere Studie unterstreicht die Wahrnehmung von Charlottenburg-Wilmersdorf als Top-Wohnlage Berlins, zeigt aber auch ganz deutlich auf, an welchen Punkten dringender Nachholbedarf besteht“, resümiert André Adami, Wohnspezialist BulwienGesa. „Ein Beispiel ist die geringe Bau- und Planungstätigkeit. So verlaufen die Nachfrage nach Wohnraum und die Bautätigkeit tendenziell gegenläufig. Hier gilt es, gegen den Trend zu steuern, um eine Stagnation zu vermeiden und den Anschluss an andere Bezirke nicht zu verlieren.“ Bei Fortschreibung aller Parameter prognostiziert BulwienGesa für das Jahr 2020 einen akuten Wohnungsmangel in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Geringe Neubaupotenziale stellen neue Herausforderungen an Bezirk

Die steigende Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen im Neubau trifft im Markt auf ein geringes Angebot: Für diesen bevorzugten Innenstadt-Bezirk ist die Bautätigkeit vergleichsweise niedrig. Viele Projektentwickler sind daher interessiert, Neubauten im Bezirk zu realisieren. Doch die Flächen im Bezirk sind knapp und politische Planungssicherheit ist nicht gegeben, so dass seit dem Jahr 2000 im Durchschnitt lediglich rund 160 Wohnungen pro Jahr errichtet wurden. Zwar ist aufgrund der gestiegenen Genehmigungszahlen von einer Zunahme an Bau- oder Renovierungsaktivitäten für die kommenden Jahre auszugehen, doch reichen diese nicht aus, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. „Die Fakten sind unumstößlich und erfordern dringenden Handlungsbedarf. Um Investoren und Gewerbetreibende für Charlottenburg-Wilmersdorf zu gewinnen, muss der Standort attraktiv bleiben. Dabei spielt das Angebot von hochwertigem Wohnraum eine große Rolle“, erläutert Dr. Rainer Emenlauer, Regionalmanagement CITY WEST. „Die dafür benötigten Flächen lassen sich über eine Nachverdichtung und Umwandlung ehemals gewerblich genutzter Areale realisieren. Dazu ist es notwendig, vorhandene Potenziale zu identifizieren und zu entwickeln. Nur ein Beispiel dafür sind die vielen leerstehenden Büro- und Geschäftshäuser. An dieser Stelle ist der Bezirk gefordert, klare Signale an die Wirtschaft zu senden und schnelle, effektive Entscheidungen zu treffen“, ergänzt Dipl.-Ing. Gottfried Kupsch, Vorstand AG City e.V. Es gilt also, die Chancen für städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Weiterentwicklung des Bezirks optimal zu nutzen. Genau das haben sich die Projektentwickler der aktuell größten Bau- und Planungsvorhaben in Wilmersdorf auf die Fahnen geschrieben. So entsteht in der Lentzeallee derzeit eines der größten Niedrigenergiehausprojekte Berlins. An der Württembergischen Straße 40-49 realisiert die

Bauwert Investment Group ab Frühjahr 2011 das Wohnensemble Württembergische Straße. Auf dem knapp 14.000 Quadratmeter großen Grundstück entstehen 15 architektonisch individuell gestaltete Häuser mit 210 Miet- und Eigentumswohnungen in einem parkähnlichen Ensemble.

Hohe Preisentwicklung bei Mieten und Wohneigentum

Das Angebot bestimmt die Preise: So gehört das durchschnittliche Mietniveau in Charlottenburg-Wilmersdorf mit über 8,50 Euro/qm im Erstbezug zu den höchsten Berlins. Für Neubauwohnungen liegen die Mieten in Wilmersdorf im Durchschnitt bei 9,40 Euro/qm, in Charlottenburg bei 8,60 Euro/qm – in den exklusivsten Lagen des Bezirks werden sogar Spitzenwerte von bis zu 14 Euro/qm erreicht. Insgesamt stiegen die Mieten in Charlottenburg seit 2001 um 12,1 Prozent (0,90 Euro/qm) und in Wilmersdorf um 14,9 Prozent (1,20 Euro/qm). Entsprechend der Haushaltsstruktur werden kleine Miet-Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) überdurchschnittlich stark nachgefragt.

Eine ähnliche Entwicklung ist für die Kaufpreise von Wohneigentum festzustellen. In den letzten zehn Jahren sind die Erstbezugspreise in Charlottenburg um 17,4 Prozent (490 Euro/qm) und in Wilmersdorf um 28,5 Prozent (740 Euro/qm) gestiegen, so dass der Quadratmeterpreis derzeit mit durchschnittlich 3.300 Euro/qm veranschlagt wird. Trotz der Preisentwicklung werden hohe Verkaufszahlen erzielt. Im Durchschnitt wechseln 5,8 Wohnungen/1.000 Einwohner (1.840 WE) im Jahr den Besitzer (vgl. Berlin 3,1 Wohnungen). Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen konzentriert sich in erster Linie auf Drei- und Vier-Zimmer-Einheiten, die in Charlottenburg-Wilmersdorf den Markt in diesem Segment prägen. Über 95 Prozent der Verkäufe finden im Bestandssegment statt.

Zuzug und Zunahme der Haushalte erhöht die Nachfrage

Hintergrund des Nachfrageüberhangs ist u.a. das seit 2004 stetige Bevölkerungswachstum in Charlottenburg-Wilmersdorf. Bei einem Zuwachs von 1,7 Prozent (2004 bis 2009) betrug die Bevölkerungszahl 2009 bereits 320.090 Einwohner. Die Anzahl der Haushalte stieg um 7,9 Prozent (2000 bis 2009). Diese Entwicklung liegt vor allen Dingen in der überdurchschnittlichen Zunahme (22 Prozent) der Ein-Personen-Haushalte begründet, die 2009 einen Anteil von 61,6 Prozent an den Gesamthaushalten ausmachten (vgl. Berlin 54 Prozent).

Die Altersstruktur in Charlottenburg-Wilmersdorf weist ein hohes Durchschnittsalter von circa 46 Jahren (Berlin 43 Jahre) auf. Seit wenigen Jahren ist jedoch ein Trend der Verjüngung festzustellen, da wieder mehr jüngere Personen zuziehen und mehr Kinder geboren werden, als Menschen versterben.