



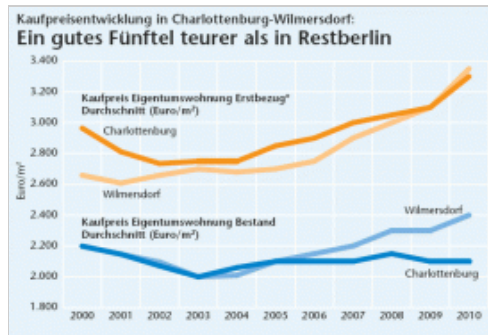
MÄRKTE | 10.02.2011

AUSGABE IZ 06/2011, SEITE 25

BERLIN-CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

## Ein Kiez gerät an seine Grenzen

VON IZ



Kaufpreisentwicklung in Charlottenburg-Wilmersdorf: Ein gutes Fünftel teurer als in Restberlin

Grafik: IZ

In Berlins gutbürgerlichem, innerstädtischem Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf steigt die Nachfrage nach Wohnungen stärker, als neu gebaut wird. Der jährlich um gut tausend Menschen wachsende Stadtteil muss, falls nicht gegengesteuert wird, in elf Jahren mit einem "akuten Wohnungsmangel", also weniger als 2% Leerstand, rechnen. Das ist das Ergebnis einer Studie von BulwienGesa im Auftrag des Regionalmanagements City West.

Die Geschichte wiederholt sich: Vor gut 100 Jahren wurde es im historischen Zentrum Berlins,

der heutigen City Ost, so drängend voll, dass die Bewohner gen Westen auswichen. Der Kurfürstendamm feiert demnächst seinen hundertfünfundzwanzigsten Geburtstag. "Derzeit ist das wieder so", sagt der Regionalmanager der City West, Rainer Emenlauer, "der Bezirk wird als Top-Wohnlage wahrgenommen." Das zeigen auch die aktuellen Preise. Das durchschnittliche Mietniveau in Charlottenburg-Wilmersdorf, mit über 8,50 Euro/m<sup>2</sup> im Erstbezug, gehört zu den höchsten Berlins. Für Neubauwohnungen liegen die Mieten in Wilmersdorf im Durchschnitt bei 9,40 Euro/m<sup>2</sup>, in Charlottenburg bei 8,60 Euro/m<sup>2</sup> - in den exklusivsten Lagen der Bezirke werden sogar Spitzenwerte von bis zu 16 Euro/m<sup>2</sup> erreicht. In den vergangenen zehn Jahren

Artikel

### FACILITY MANAGEMENT 2011

Jetzt aktuell: Der [IZ-Messeplaner](#) zur "Facility Management 2011" in Frankfurt.



### DIE NEUESTEN ARTIKEL

- » [Depot](#) und Tom Tailor eröffnen in Lemgo
- » [Immofinanz](#) verkauft Geschäftshaus in Hamburg
- » [Inten](#) beruft neuen Vorsitzenden der Geschäftsführung
- » [BVI](#): Immobilien-KAGs begrüßen Fonds-Reform
- » [Haus](#) erzeugt die Energie fürs Auto gleich mit
- » [GdW](#) kritisiert dena-Sanierungsstudie
- » [Hesse](#) Newman erwirbt Hochtief-Haus Hamburg
- » [Gagfah-Chef](#) Brennan verkauft Gagfah-Aktienpaket
- » [80 neue](#) Einkaufszentren bis 2015
- » [Neue](#) Mieter im HighTech Center Nürnberg

Aktuelle IZ-Nachrichten rund um die Mipim 2011 » <http://mipim.iz.de>

mipim

kletterten die Werte um bis zu 15%. Die Inflationsrate lag in Berlin allerdings bei 11,7%, hält der Verband Berlin Brandenburgischer Wohnungsunternehmen BBU dagegen und rät, den Ball flach zu halten.

## Luxuswohnen ist unnützlich

Die Preise für Eigentumswohnungen sind seit 2001 um bis zu 28,5% oder 740 Euro/m<sup>2</sup> geklettert. Gezahlt werden aktuell im Schnitt 3.300 Euro/m<sup>2</sup>. Dennoch ist der Handel rege. Im Durchschnitt wechseln 5,8 Wohnungen pro 1.000 Einwohner per anno den Besitzer.

Das ist die gute Nachricht. Die schlechte lautet: In der City West wird nicht genug gebaut. Damit meint der erfahrene Westberliner Immobilienmakler und Vorstand der AG City, Gottfried Kupsch, ausdrücklich nicht den Luxusbereich, sondern bezahlbaren Wohnraum, "beispielsweise für Facharbeiter". Situationen wie in anderen Metropolen, wo die arbeitende Bevölkerung von weiter anreisen muss, wollen die City- West-Verantwortlichen verhindern. Insgesamt wurden seit dem Jahr 2000 im Schnitt lediglich rund 160 neue Wohnungen im Jahr im Bezirk mit seinen 320.000 Einwohnern errichtet.

Doch gegen den Neubau vernünftiger Wohnungen im Kiez sprechen die Gesetze des Marktes, sagen Kupsch und Emenlauer.

Beispiel: Das Gewerbegebiet Spreestadt Charlottenburg. Entlang des Wassers hätten sich "hochprofessionelle Immobilienfirmen" attraktive Grundstücke gesichert, um irgendwann Büros zu bauen. Da Kontore (Leerstand Ende 2010 berlinweit: knapp 1,5 Mio. m<sup>2</sup>) derzeit aber, neben Hotels, "das Letzte" seien, was die Stadt brauche, lägen die Areale brach. Statt Büros einfach Wohnungen zu bauen, scheitere am Planungsrecht, an Klagen von Firmen, die bei Wohnbauten in ihrer Nachbarschaft Angst hätten, ihre Gewerbeprojekte nicht mehr genehmigt zu bekommen, und schlicht daran, dass viele der Grundstückseigner zu viel bezahlt hätten, um ohne Verluste einfach aussteigen zu können.

## Neue Büros sind unnützlich

Auch die zweite Idee, mehr bezahlbare Wohnungen im Kiez zu schaffen, nämlich leer stehende Büros umzumodeln, scheitert an den Hürden des Alltags. Dabei wären Häuser genug vorhanden. Allein rund um den Ernst-Reuter-Platz ragen leere Bürotürme mit 40.000 m<sup>2</sup> verwaister Fläche in den Berliner Himmel. Gleichzeitig sucht das Studentenwerk der Technischen Universität vis-à-vis händeringend nach Stuben.

Die Grundstücke sind zu teuer, die Bauten aus den 50er und 60er Jahren energetisch eine Katastrophe, manche haben ein Asbestproblem und sind von den zu tiefen Grundrissen her zum Wohnen ungeeignet.

Neubauten im Stadtteil stünden aber auch die alteingesessenen Bewohner selbst im Wege, sagt

## AKTUELLE JOBANGEBOTE

Jobs der Woche

Portfolio Analyst/in

Expert Strategic Facilities Management (deutsch sprechend) (m/f)

Teamleiter/-in Sales (m/w)

Immobilienberater Wohn-Investment (m/w)

Mitarbeiter/in für den Fachbereich Immobiliencontrolling

Sachbearbeiter/in für die Bewirtschaftung von Gewerbeimmobilien

Neue Stellenangebote

Financial Officer (w/m) Real Estate

Mitarbeiter Portfoliomanagement

Gutachter (m/w) für komplexe Immobilien

Immobilienverwalter/in

Vermietungsspezialist/-in für die Wohnungs- und Gewerbevermietung

Weitere aktuelle Stellenanzeigen finden Sie im Jobportal der Immobilien Zeitung unter [IZ-Jobs.de](http://IZ-Jobs.de).



Hohe Ziele erreicht man nur mit den besten Köpfen » <http://www.IZ-Jobs.de>

Frühjahrgutachten

Immobilienwirtschaft 2011 des Rates der Immobilienweisen



Buchtipps

Kupsch. 85% aller Wohnhäusern im Bezirk stammen noch aus der Kaiserzeit. Und viele der Bewohner (Durchschnittsalter: 46 Jahre), schmunzelt der immer noch etwas langhaarige Makler, sind in den wilden Zeiten Westberlins (zum Beispiel als junge Männer sich hier vor der Bundeswehr retten konnten), als Studenten in die Stadt geströmt. Erst bevölkerten sie die riesigen Gründerzeitpaläste als Wohngemeinschaft, dann als Familie, "und jetzt sitzen sie oftmals alleine in ihren preiswerten 170 m<sup>2</sup>". Doch eins hat diese Klientel verinnerlicht: Wer sich nicht wehrt, der lebt verkehrt. "Eine bauliche Lückenschließung im Bezirk ohne Nachbarschaftsklage gibt es nicht mehr", sagt Kupsch. "Nirgends."

## Grundstücke bitte geschenkt

Als Ausweg aus dem Dilemma schlagen die Verantwortlichen vor, den Mietwohnungsbau im Kiez wieder staatlich zu unterstützen. Den alten Steuersparmodellen, mit deren Hilfe die sprichwörtlichen badenwürttembergischen Zahnärzte sich eine goldene Nase verdienten, erteilt André Adami, Wohnspezialist bei BulwienGesa, allerdings eine Absage. Stattdessen schlägt er vor, dass der Berliner Senat landeseigene Grundstücke umsonst oder verbilligt für den Mietwohnungsbau zur Verfügung stellen soll. Mit genau dieser Forderung ist der BBU, der über 40% aller Mietwohnungen in Berlin repräsentiert, im vergangenen Jahr schon vorgeprescht. Sinkender Leerstand in Verbindung mit anhaltend niedriger Neubauleistung gefährde die mittelfristige Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit ausreichend günstigem Wohnraum, hieß es in einer Analyse für ganz Berlin.

Derzeit stehen laut jüngsten Untersuchungen 96.500 Wohnungen in Berlin leer. 2006 seien es noch rund 107.000 gewesen, heißt es bei der Stadtentwicklungssenatorin. Um einer drohenden Wohnungsnot frühzeitig Paroli zu bieten, soll der Berliner Senat Baugrundstücke auf den Flughäfen Tegel und Tempelhof verschenken. Dies könne zu einer Mietersparnis von bis zu 1,50 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat führen.

## Charlottenburg ist nicht Berlin

Ob sich das Berliner Modell auf den wohlhabenden Berliner Westen übertragen lässt, ist aber fraglich. Gehen die Bauträger in der deutschen Hauptstadt davon aus, frei finanzierter Wohnungsbau lohne sich ab einer zu erzielenden Quadratmetermiete von rund 9 Euro/m<sup>2</sup>, sprechen die Charlottenburg-Wilmersdorf-Experten von 15 bis 16 Euro/m<sup>2</sup>. Und zwar nicht nur die Herren am grünen Tisch. Auch Henning Hausmann nickt. Er ist Prokurist und Sprecher der Bauwert Investment Group, die in Kürze 210 Eigentums- und Mietwohnungen im Bezirk realisiert. (gg)

### ARTIKEL WEITEREMPFEHLEN



ANZEIGE

## MESSEN UND EVENTS

- » [Sonderseite](#) zur Mipim 2011
  - Die [Messezeitung](#)
  - Informationen zu den [Mipim-Awards](#)
  - Tipps rund um die [Mipim 2011](#)
- » [Themenschwerpunkt zur Expo Real](#)
  - Die [Messezeitung](#)
  - Alle [Bilder](#) zur Expo
  - Die Messe-Stimmung im [Expo-Film](#)
- » [Quo Vadis](#) - der Jahresauftakt für die Immobilienwirtschaft
- » Die führende Jobmesse der Branche: das [IZ-Karriereforum](#)

## Internationale Immobilienmessen

### [Immobilientage](#)

Augsburg

11.02.2011 - 13.02.2011

### [BAUMESSE Rheda-Wiedenbrück](#)

Rheda-Wiedenbrück

11.02.2011 - 13.02.2011

### [Immobilienmesse](#)

La Rochelle

11.02.2011 - 13.02.2011

### [Messe für Immobilieninvestment](#)

Istanbul

16.02.2011 - 20.02.2011

### [BYDLENÍ / HOUSING](#)

Prag

17.02.2011 - 20.02.2011

Aktuelle Messe-Daten weltweit:

[www.ExpoDataBase.de](http://www.ExpoDataBase.de)

## KONTAKT

Tel. 0611 / 97 32 6 - 0

Fax 0611 / 97 32 6 - 31

info@iz.de