

## Run auf Stadthäuser in der Innenstadt

Normalverdiener weichen ins Umland aus

HANDELSBLATT, 4.11.2005

Zwei Projekte gelten als Musterbeispiele für die Renaissance des innerstädtischen Wohnens in Berlin: die Townhouses - neudeutsch für innerstädtische Reihenhäuser mit eigenem Garten - auf dem Friedrichswerder sowie die Prenzlauer Gärten.

Vor zwei Jahren, 2003, bot das Land Berlin 47 Grundstücke mit einer Größe zwischen 116 und 283 Quadratmetern auf dem seit dem Zweiten Weltkrieg unbebauten Friedrichswerder zum Kauf an - mit durchschlagendem Erfolg: Nach wenigen Wochen schon waren sie, trotz Grundstückspreisen von rund 900 Euro pro Quadratmeter, alleamt reserviert. Im Juni dieses Jahres wurde der Grundstein für das erste Haus gelegt. Die Käufer beauftragen für ihr Haus jeweils einen eigenen Architekten, sodass eine vielfältige Siedlung entstehen wird. Im Sinne der „Strategie zur Reurbanisierung der historischen Mitte“, wie (Stadtentwicklungssenatorin Ingeborg Junge-Reyer formuliert, sollen auf dem Friedrichswerder ausschließlich Eigennutzer als Käufer zum Zuge kommen. Sie genießen eine exquise Lage im Herzen der Stadt, direkt gegenüber dem Auswärtigen Amt.

### Historische Mitte soll mit Leben erfüllt werden

Ebenfalls Townhouses entstehen auf dem Areal der Prenzlauer Gärten, welche die Bremer Asset-Gruppe in dem zum Stadtteil Prenzlauer Berg gehörenden Bötzowviertel errichtet. Das Projekt, das neben 60 Häusern auch 45 Geschosswohnungen umfasst, unterscheidet sich vom Friedrichswerder-Vorhaben dadurch, dass es von einem Projektentwickler gebaut wird und eine ein-

heitliche architektonische Gestaltung aufweist. Bei Preisen um die 400 000 Euro (Townhouses) beziehungsweise 275 000 Euro (Wohnungen) sind bisher mehr als die Hälfte der Einheiten verkauft. Bei den Käufern handelt es sich laut Projektsprecher Willo Göpel größtenteils um „junge Familien mit bis zu drei Kindern, zwischen 30 und 40 Jahre alt, meist beide berufstätig und beide Akademiker“.

Erfolgreich mit der Vermarktung von Townhouse-Grundstücken ist auch die Wasserstadt GmbH, die als treuhänderischer Entwicklungsträger des Landes Berlin im Entwicklungsgebiet Rummelsburger Bucht laut Geschäftsführer Uli Hellweg bisher rund 200 Grundstücke veräußert hat. Realisiert werden sie dort von einzelnen Baugruppen.

Längst nicht alle innerstädtischen Wohnungsprojekte haben jedoch Erfolg. Gescheitert sind bisher zum Beispiel alle Investoren mit dem Versuch, das neben der Friedrichswerderschen Kirche gelegene Areal der Falkoniergasse mit hochwertigen Etagenwohnungen zu bebauen. Und die Luxuswohnungen im 2004 fertig gestellten Beisheim-Center am Potsdamer Platz, über deren Vermarktungsstand und Preis strengstes Stillschweigen gewahrt wird, stehen dem Vernehmen nach noch immer größtenteils leer.

Trotz der Renaissance des Innenstadtwohnens ziehen überdies immer noch zahlreiche Berliner ins Umland. Nach Ansicht von Marie-Therese Krings-Heckemeier, Chefin des Forschungsinstituts Empirica, ist dies jedoch weniger dem Willen als der Not geschuldet: Vor allem für Familien mit mittlerem Einkommen fehlten in Berlin passende Angebote. Was sie suchen, ist das Reihenhäuser zu erschwinglichem Preis an zentralen Standorten.



Im Bötzowviertel, einem Teil des Berliner Bezirks Prenzlauer Berg, entstehen 60 Stadthäuser und 45 Eigentumswohnungen. Mehr als die Hälfte von ihnen ist schon verkauft.

## Das Geschäft mit Wohnungen belebt sich

In begehrten Lagen steigen die Immobilienpreise wieder - Markt bietet Chancen für Investoren

CHRISTIAN HUNZIKER

HANDELSBLATT, 4.11.2005

BERLIN. Der Wohnungsmarkt der Hauptstadt, so heißt es, sei ein Mieter- und Käufermarkt: Die Preise sanken seit Jahren kontinuierlich, und weit mehr als 100 000 Wohnungen stünden leer. Carsten Heinrich kann diese Erfahrung nicht teilen. Der Leiter des Immobiliencenters City bei der Berliner Volksbank verkaufte unlängst eine Dachgeschosswohnung in Prenzlauer Berg für 3 100 Euro pro Quadratmeter, 200 Euro mehr, als vor einem Jahr noch realistisch gewesen wäre, wie er sagt. Und auch Dirk Wohltorf, Chef eines Maklerbüros im Berliner Norden, hat Grund zur Freude. „Wir verkaufen Häuser“, berichtet er, „für die wir im ersten Halbjahr noch nicht einmal Besichtigungstermine machen konnten.“

Tatsächlich scheint sich der Wind allmählich zu drehen. Nicht nur, dass sich ausländische und verstärkt auch deutsche Finanzinvestoren auf Berliner Wohnungsportfolios stürzen - nein, auch der Markt der individuellen Häuselbauer und Wohnungskäufer scheint in Bewegung gekommen zu sein. „In den ersten acht Monaten dieses Jahres hat der Umsatz an Immobilien im Ver-

gleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum deutlich zugelegt“, heißt es etwa bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte. So fanden 10,3 Prozent mehr Ein- und Zweifamilienhäuser und sogar 23,4 Prozent mehr Eigentumswohnungen einen Käufer. Auch Vermieter können allmählich höhere Mieten durchsetzen, wie dem im August veröffentlichten neuen Mietspiegel zu entnehmen ist. Demnach stiegen die Preise im Vergleich zu 2003 im Durchschnitt um 5,9 Prozent - wobei die durchschnittliche Nettokaltmiete mit 4,49 Euro pro Quadratmeter allerdings immer noch ausgesprochen niedrig ist.

Doch wer in begehrten Gegenden der Stadt eine Wohnung sucht, sollte sich nicht der Illusion hingeben, zu diesem Schnäppchenpreis fündig zu werden. Denn Angebot und Nachfrage sind ungleich verteilt. Während in sozial problematischen Vierteln in Wedding oder Neukölln und in manchen Teilen des Plattenbaubezirks Marzahn-Hellersdorf im Ostteil der Stadt tatsächlich zahlreiche Wohnungen leer stehen, fehlt es anderswo an Angeboten. „In Charlottenburg oder Wilmsdorf findet man keine sanierte Altbauwohnung mit 150 Quadratme-

tern“, nennt Dirk Wohltorf, Makler und Vorsitzender der Region Ost des Immobilienverbandes Deutschland (IVD), ein Beispiel.

„Die Preise sind sehr stark vom Mikrostandort abhängig“, sagt auch Carsten Heinrich von der Berliner Volksbank. In ausgewählten Lagen, zum Beispiel in den Seitenstraßen von Kurfürstendamm und am Winterfeldtplatz in Schöneberg, ziehen die Kaufpreise seiner Einschätzung

**Am Prenzlauer Berg verbreitet sich der diskrete Charme des Bürgerlichen. Auch das wilde Kreuzberg wird zahm.**

zufolge an. Das gleiche gelte für das Scheunenviertel im Bezirk Mitte und den Kollwitzplatz in Prenzlauer Berg. Ohnehin entwickle sich Prenzlauer Berg mehr und mehr zu einem „gutbürgerlichen Bezirk“, in dem sich besonders Familien mit Kindern wohl fühlen.

Skeptischer ist Heinrich, was Friedrichshain, oft ebenfalls als Boom-Viertel bezeichnet, betrifft. Eigentlich sei Friedrichshain ein Arbeiterbezirk, in dem die Preise durch den vorrangigen Verkauf an Kapitalanleger „künstlich hoch getrieben“ worden seien. Eindeutig im Kommen sei dagegen Kreuzberg, das nach der Wende etwas ins Abseits geraten zu sein schien. „Dort ändert sich momentan die Sozialstruktur“, konstatiert Heinrich. Rechtsanwältin, Piloten und Ärzte, viele von ihnen Neu-Berliner, zögen beispielsweise in die Lofts in den Paul-Lincke-Höfen oder in der ehemaligen Marmeladenfabrik an der Köpenicker Straße.

Andere Akzente setzt Dirk Wohltorf. Er stellt eine starke Nachfrage nach den Nordwest-Berliner Lagen um Frohnau und nach dem Südwesten, also den traditionellen Eigenheim- und Villenvierteln wie Dahlem und Grunewald, fest. Nach wie vor suchten Führungskräfte, die nach Berlin zögen, vorrangig in diesen beiden Regionen eine Doppelhaushälfte oder ein Einfamilienhaus. Dazu komme eine Bewegung vom Umland zurück in die Stadt. Das müsse nicht zwingend die Innenstadt, sondern könne auch eine Randlage sein - Hauptsache, das Au-

tokenzeichen beginnt mit einem B. „Es ist wieder schick, in Berlin zu leben“, resümiert Wohltorf.

So bietet der lange Zeit geschmähte Berliner Wohnungsmarkt Investoren durchaus Chancen, wie Marie-Therese Krings-Heckemeier, Vorstandsvorsitzende des Beratungsinstituts Empirica, in einer im Auftrag der LBS Nord erstellten Studie herausgearbeitet hat. Bis 2015 rechnet sie in der Hauptstadt mit einem jährlichen, durch die steigende Haushaltszahl bedingten Neubaubedarf von rund 15 000 Wohneinheiten. Allerdings gelte es, Abschied zu nehmen von den „Standardprodukten der Bauträger“. Unterstützung verdienen nach Ansicht von Krings-Heckemeier stattdessen Baugruppenprojekte, wie sie derzeit an verschiedenen Orten der Stadt realisiert werden. Ebenfalls erfolgreich seien Vorhaben kleinerer Bauträger, die ihren Kunden weit reichende Mitsprachemöglichkeiten böten. Auf diese Weise ließen sich auch anspruchsvolle junge Familien für Eigentum in der Stadt gewinnen - so etwa an der Knaackstraße in Prenzlauer Berg, wo für eine Wohnung 400 000 Euro bezahlt wurden. „Vor einigen Jahren“, so Krings-Heckemeier, „wäre das noch nicht denkbar gewesen.“

### Moderates Preisniveau

Berliner Wohnimmobilienpreise im Überblick

	Berlin (West)	Berlin (Ost)	Umland
Einfamilienhaus <sup>1)</sup>	175 000 - 300 000 Euro	200 000 - 250 000 Euro	130 000 - 200 000 Euro
Reihenhaus <sup>2)</sup>	140 000 - 280 000 Euro	140 000 - 160 000 Euro	70 000 - 105 000 Euro
Eigentumswohnung <sup>3)</sup>	900 - 2-600 Euro/qm	800 - bis 2 200 Euro/qm	800 - 1 000 Euro/qm
Bauland	170 Euro/qm	110 Euro/qm	110 Euro/qm

<sup>1)</sup> Erststanzig, Bestand, 125 qm Wohnfläche; <sup>2)</sup> Bestand, 100 qm Wohnfläche; <sup>3)</sup> Bestand, 3 Zimmer  
Quelle: Planbörse, ICM Berlin/Brandenburg