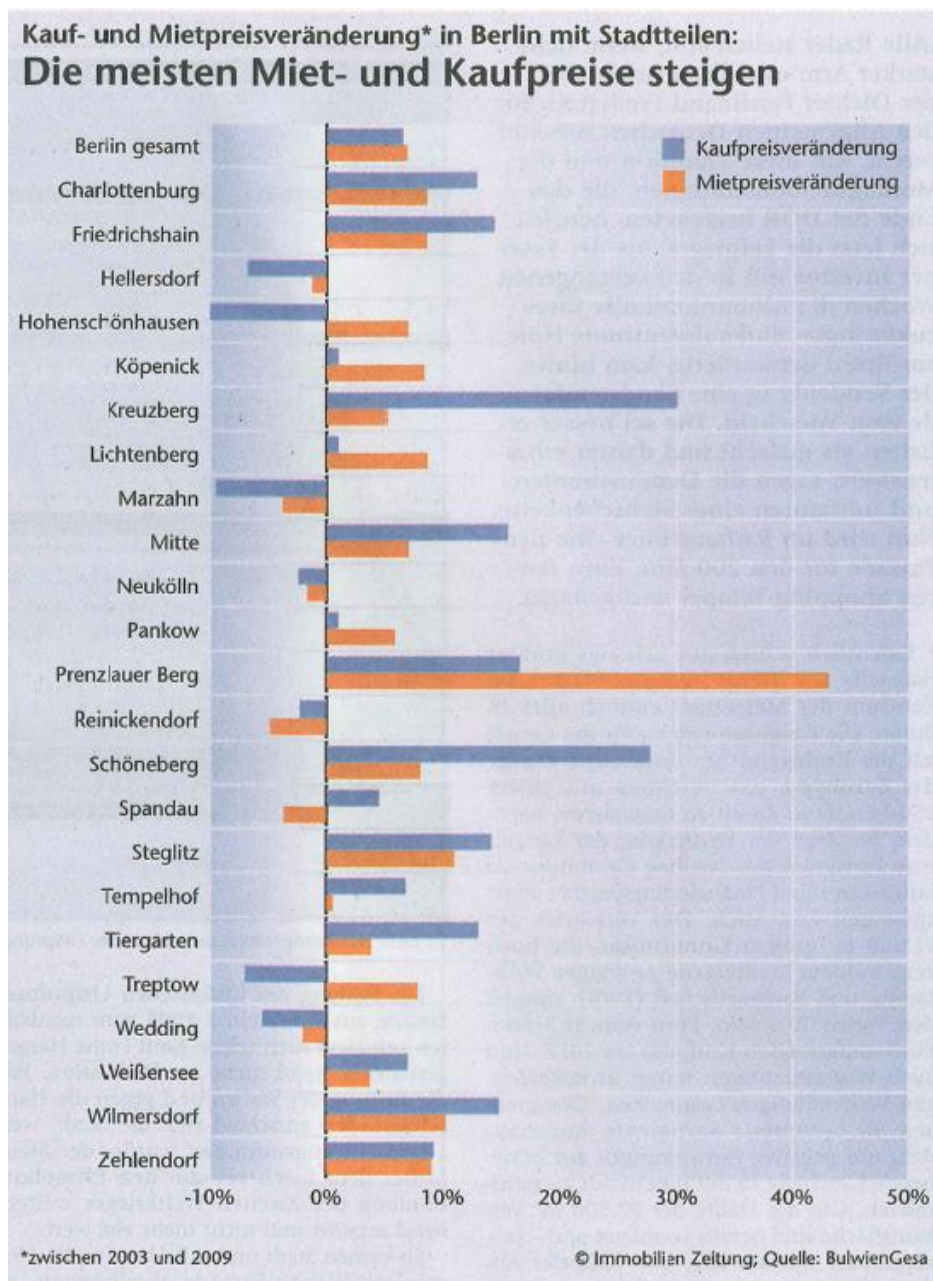


BERLIN

**Teuer wohnen verkauft sich immer besser**



Im Schnitt 3.600 Euro/m<sup>2</sup> kostet ein neues Heim in den Choriner Höfen. Bilder: Diamona & Harnisch



**Die Miet- und Kaufpreise für neue Eigentumswohnungen in Berlin sind in den Berliner Innenstadtbezirken in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. „Enormes Vermarktungspotenzial“ bieten die östlichen Innenstadtbezirke und ausgesuchte Lagen in zentralen westlichen Stadtteilen. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Marktforschungsinstituts BulwienGesa, die sich die deutsch-israelische Investorengemeinschaft Diamona & Harnisch hat schreiben lassen.**

Teure Wohnungen in Berlin werden immer teurer. Am meisten Erlösen Bauherren für Eigentumswohnungen derzeit im Stadtteil Mitte. 2009 wurde ein Durchschnittspreis von 3.300 Euro/m<sup>2</sup> gezahlt. Auch Zehlendorf (3.200 Euro/m<sup>2</sup>), Prenzlauer Berg (2.900 Euro/m<sup>2</sup>) und Steglitz (2.800 Euro/m<sup>2</sup>) gehören in Berlin zur oberen Preisklasse.

Den „signifikanten Preissteigerungen der letzten Jahre“ und der Finanzkrise zum Trotz steigt die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen in Berlin. Dies ist ein weiteres Ergebnis der Untersuchung. Da man das anscheinend auch vorher gewusst hatte, drehen sich in der deutschen Hauptstadt seit längerem eifrig die Kräne. „Das Jahr 2009 verzeichnete die höchste Fertigstellungsquote von Etagenwohnobjekten in Berlin seit 2001“, ließ André Adami, Projektleiter bei BulwienGesa, ausrechnen.

## „Enorme Vermarktungspotenziale“

Weiteres Ergebnis seiner Recherchen: „Auch 2010 werden mehr Objekte als in den davor liegenden Jahren fertiggestellt. Gebaut wird vor allen Dingen in der Ostberliner City. Allein im Bezirk Mitte sind über 750 Wohnungen im gehobenen Segment in Arbeit, über 1.000 weitere sind in Planung. In Prenzlauer Berg und in Pankow werden aktuell je 400 Wohnungen errichtet.“

Die Schippe in Zukunft in die Hand nehmen sollten die Projektentwickler „in Bezirken wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sowie in ausgesuchten Lagen von Schöneberg und Kreuzberg.“ Hier schlummern, neben den östlichen Zentren, „enorme Vermarktungspotenziale“, erläutert Adami. Und in Planung ist in diesen westlichen Stadtteilen so gut wie nichts. Gerade einmal rund 100 Wohnungen ermittelte der Fachmann für Zehlendorf und Schöneberg,

keine 200 für ganz Wilmersdorf. „In den kommenden Jahren wird sich der Angebotschwerpunkt jedoch auch nach Köpenick und Lichtenberg verlagern, da diese Stadtteile sich zunehmender Beliebtheit erfreuen und gleichzeitig attraktive Grundstücke bieten“, erklärt der BulwienGesa-Projektleiter weiter. Und Harnisch merkt auf. „Da sollten wir uns also auch umgucken?“, fragt der Investor, der derzeit fünf Berliner Bauprojekte am Laufen und in der Kastanienallee im

Osten der Stadt gerade Grundstück Nr. 6 erworben hat. „Ja, unbedingt“, sagt Adami. Doch hoffentlich waren andere nicht schneller. Im südöstlichen Randbezirk Köpenick sind rund 650 Wohnungen aktuell in Planung. „Hier entwickelt der neue Hauptstadtflughafen Willy Brandt seine Strahlkraft“, sagt Adami. Mit rund 500 neuen Unterkünften präsentiert sich das an Friedrichshain angrenzende Lichtenberg, das in großen Teilen aus DDR-Plattenbauten besteht.

Trotz des mittlerweile komfortablen Angebots teurer Wohnungen in der Stadt entwickeln sich aus Sicht der Bauherren auch die Mieten erfreulich. Die Preise in Prenzlauer Berg stiegen zwischen 2003 und 2009 um stolze 43%. Die Plätze zwei und drei bei der Mietpreisentwicklung belegen Steglitz (11%) und Wilmersdorf (10%), gefolgt von Zehlendorf, Friedrichshain und Charlottenburg mit jeweils etwa 9% (siehe Grafik rechts). „Die westlichen Bezirke hatten zwar

geringere Zuwächse in den letzten Jahren, haben in der Breite aber ein höheres Preisniveau“, kommentiert der Wohnimmobilienexperte von BulwienGesa.

Mit den deutlichen Preissteigerungen der letzten Jahre beobachtet Alexander Harnisch eine allmähliche Änderung der gesamten Marktcharakteristik in den innerstädtischen Bezirken.

## Steigende Mieten werden akzeptiert

„In Mitte und Prenzlauer Berg werden in gesuchten Lagen für Neubauwohnungen Mieten von 10 bis 14 Euro/m<sup>2</sup> akzeptiert.“ Das hänge auch damit zusammen, dass immer mehr Mieter die energetischen Vorteile von Neubauten erkennen und höhere Mieten aufgrund der Einsparpotenziale bei den Nebenkosten akzeptieren. In seinen Choriner Höfen, einem 41,5 Mio. Euro teuren Projekt in Berlin-Mitte, sparen die Bewohner

dank Geothermie 0,80 Euro/m<sup>2</sup> Nebenkosten. Und wer sich eine der 126 Wohnungen kauft, kann diese für rund 12 Euro/m<sup>2</sup> vermieten, sagt Harnisch, der die Heime mit einem Durchschnittspreis von 3.600 Euro/m<sup>2</sup> ein Jahr vor Fertigstellung zu gut zwei Dritteln veräußert hat.

Grund Nr. 2 für die Erfolge im Markt sieht er in steigenden Haushalts- und Einwohnerzahlen der deutschen Hauptstadt. „Hinzugezogene und Ausländer sind höhere Preise gewöhnt“, so Harnisch.

Richtig teure neue echte Berliner Luxuswohnungen muss man in der Stadt dagegen mit der Lupe suchen. Adami und sein Auftraggeber Harnisch definieren „Berliner Luxus“ bei Kaufpreisen jenseits von 5.000 Euro/m<sup>2</sup>. Als größeres Bauträgerprojekt fällt den beiden dazu auch nur ein einziges Berliner Vorhaben ein: der Diplomatenpark, wo Alexander Harnisch bis zu 12.500 Euro/m<sup>2</sup> aufruft. (gg)