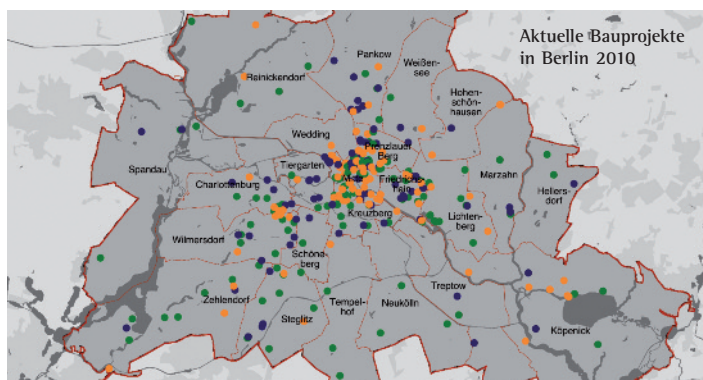


Studie „Gehobenes Wohnen in Berlin – Chancen und Potenziale“

Gehobenes Wohnen dynamisiert den Immobilienmarkt

Wohnen in der Hauptstadt ist im Vergleich zu anderen Großstädten noch immer unschlagbar günstig. Eine stetig wachsenden Bevölkerung und das damit verbundenen vermehrten Interesse an Wohnimmobilien lässt die Preise aber steigen, und das vor allem im gehobenen Segment. Laut der Studie „Gehobenes Wohnen in Berlin – Chancen und Potenziale“, die das unabhängige Analysehaus BulwinGesa im Auftrag des Investors und Projektentwicklers Diamona & Harnisch erstellt hat, ist der Berliner Immobilienmarkt für in- und ausländische Investoren so attraktiv wie schon lange nicht mehr.

Stadtteil als auch der spezifische Standort der Objekte entscheidend für die erfolgreiche Vermarktung sind.“ Diese Einschätzung unterstreicht auch die Analyse der BulwinGesa: Die sehr beliebten östlichen Berliner Innenstadt-Bezirke sowie etablierte Stadtteile der City-West verzeichnen einen deutlichen Preisanstieg für neue Kauf- und Mietwohnungen. Die Preissteigerung für Eigentumswohnungen beträgt bis zu 30 Prozent in Kreuzberg und rund 28 Prozent in Schöneberg. An dritter Stelle folgt der Stadtteil Tiergarten mit 17 Prozent. Auch die Stadtteile Mitte und Prenzlauer Berg konnten ein dynamisches Wachs-



„Das Segment Gehobenes Wohnen dynamisiert den Immobilienmarkt der Hauptstadt. Trotz signifikanter Preissteigerungen der letzten Jahre ist das Kaufpreisniveau im europäischen Vergleich immer noch attraktiv, so dass es sich lohnt, in Berlin eine Immobilie zu erwerben“, weiß Alexander Harnisch, Geschäftsführer Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH. „Dabei lässt sich aber feststellen, dass sowohl die Auswahl von Bezirk und

tum von 16 Prozent verzeichnen, gefolgt von Wilmersdorf (15 Prozent) und Steglitz (14 Prozent). Stark rückläufig hingegen sind die Kaufpreise für Wohneinheiten der Bezirke Hohenschönhausen und Marzahn: Hier fielen die Preise sogar um rund 10 Prozent.

Die höchsten Preise erzielen insgesamt nach wie vor Eigentumswohnungen im Stadtteil Mitte mit einem Durchschnittspreis von 3.300 Euro pro Qua-



Das „Königsquartier“ des Investors und Projektentwicklers Diamona & Harnisch ist gerade in die Vermarktung gegangen

dratmeter. Ebenfalls zur höheren Preisklasse gehören Zehlendorf (3.200 Euro), Prenzlauer Berg (2.900 Euro) und Steglitz (2.800 Euro).

2009 war zudem das Jahr mit der höchsten Fertigstellungsquote von Etagenwohnungen in Berlin und auch 2010 wird dieser Trend anhalten.

„Entsprechend der anhaltenden Nachfrage verzeichnen die populären östlichen Innenstadt-Bezirke aktuell die stärkste Bautätigkeit. Gleichzeitig ergeben sich für Projektentwickler in Bezirken wie Charlottenburg-Wilmersdorf und Steglitz-Zehlendorf sowie in ausgesuchten Lagen von Schöneberg und Kreuzberg enorme Vermarktungspotenziale“, erläutert André Adami, Projektleiter BulwienGesa AG, die aktuelle Marktlage. Als zukünftige Angebotsschwerpunkte haben die Marktforscher zudem Köpenick und Lichtenberg ausgemacht.

Neubauprojekte im gehobenen Segment sind in der Hauptstadt derzeit die Glanzfilmfabrik in Köpenick, die Württembergische Straße in der City West oder auch die Fontanepromenade von Hochtief in Kreuzberg, die am 09. Juli Richtfest feiert. Im Frühjahr feierte auch Diamona & Harnisch Richtfest für den „Diplomatenpark“ in Berlin-Tiergarten und für die Wohnresidenz „Fichtenberg-Carré“ in Steglitz. Und erst kürzlich stellte das Unternehmen weitere Projekte vor. Dazu gehören ein Grundstück in der Kastanienalle in Mitte sowie ein weiteres Grundstück in Berlin-Zehlendorf. Dort

soll bis 2012 das „Königsquartier“ mit 37 Wohneinheiten entstehen. Damit will Diamona & Harnisch an den Erfolg der „Choriner Höfe“ in Mitte mit insgesamt 126 Wohnungen und 6 Gewerbeeinheiten anknüpfen. „Mit der Wahl der Standorte für unsere Projekte haben wir auf das richtige Pferd gesetzt. Der Marktwert von Miet- und Eigentumswohnungen ist insbesondere in diesen Stadtteilen und Bezirken gestiegen. Auch künftig hat die Standortauswahl bei uns höchste Priorität, denn die Gespräche mit Käufern und Interessenten zeigen immer wieder: Die drei wichtigsten Kaufkriterien sind Lage, Lage und Lage“, erklärt Harnisch.

Mit den deutlichen Preissteigerungen der letzten Jahre beobachtet Alexander Harnisch eine allmähliche Änderung der gesamten Marktcharakteristik in den innerstädtischen Bezirken: „In Mitte und Prenzlauer Berg werden mittlerweile in gesuchten Lagen für Neubauwohnungen Mieten von 10 bis 14 Euro pro Quadratmeter akzeptiert. Das hängt auch damit zusammen, dass immer mehr Mieter die energetischen Vorteile von Neubauwohnungen erkennen und höhere Mieten auf Grund der Einsparpotenziale bei den Nebenkosten akzeptieren. Ferner spielen bei dieser Entwicklung Hinzugezogene und Ausländer eine wichtige Rolle. Sie sind höhere Preise gewöhnt“, so Harnisch. (ap)