

## In Charlottenburg-Wilmersdorf fehlen Wohnungen

Neue Studie vorgestellt: Bezirk im Westteil der Stadt erlebt eine Renaissance, Büros sollen umgebaut werden

■ VON BRIGITTE SCHMIEMANN

Attraktive Altbauten, gute Wohnlagen und alles eingebettet in eine interessante Einkaufs- und Dienstleistungsstruktur – das Wohnen in der City West ist wieder im Kommen. Nach Einschätzung des Immobilienmarktforschungsunternehmens BulwienGesa erlebt Charlottenburg-Wilmersdorf nach Jahren des Runs auf Mitte und Prenzlauer Berg eine Renaissance. Nach der Studie, die am Montag im Neuen Kranzler Eck vorgestellt wurde, ist die Entwicklung seit 2005 in der westlichen City dynamischer als in Gesamtberlin. Mehr als 1000 Menschen ziehen jährlich zu, darunter viele junge Leute, die helfen, die überalterte Einwohnerstruktur (Durchschnitt 46 Jahre, berlinweit 43 Jahre) ein wenig zu verbessern. Doch nach Einschätzung von BulwienGesa gibt es nicht genügend Wohnungen. Der Leer-

stand beträgt nur rund zwei Prozent. „Bleibt es bei der gleichbleibend niedrigen Bautätigkeit und der Entwicklung der Haushalte, befinden wir uns in neun Jahren an der absoluten Grenze“, prognostiziert Projektleiter André Adami.

Angesichts der positiven demografischen Entwicklung sollte die Bautätigkeit doppelt so hoch sein wie durchschnittlich in Berlin, fordert er. Nach Angaben der Studie werden in Charlottenburg-Wilmersdorf rund 160 Wohnungen jährlich neu gebaut. Der Verkauf von Eigentumswohnungen ist bereits fast doppelt so hoch wie in anderen Bezirken.

Doch der Platz für Neubau ist knapp. Weil es nur noch wenig freie Grundstücke in der City gibt, sehen auch Immobilienfachleute wie AG-City-Vorstand Gottfried Kupsch vor allem in den 50er- und 60er-Jahre-Bauten ein großes Potenzial. Sie könnten saniert oder abgebrochen wer-

den, um Platz für Neues zu schaffen. Dabei müsse auch die Umnutzung von Büros zu Wohngebäuden überlegt werden. So gibt es nach Auskunft von Regionalmanager Rainer Emenlauer in Bürogebäuden „massiven Leerstand“ auch in Top-Lagen, am Ernst-Reuter-Platz beispielsweise fast 40 000 Quadratmeter. „Sie müssen mit hohem Aufwand energetisch saniert werden, was von den zu erzielenden Büromieten aber nicht gedeckt wird.“ Auch mit den Eigentümern von älteren Pensionen in den Kudamm-Nebenstraßen, die nach Einschätzung der Planer so nicht mehr zu betreiben sind, sollten Diskussionen geführt werden, regt Adami an. Außerdem gebe es noch etliche große Wohnungen, die von älteren allein lebenden Menschen bewohnt würden. Vor allem für Familien müssten neue Angebote in allen Größen geschaffen werden. Neues sei zwar meist teuer, dadurch würden aber „Filterprozes-

se in Gang gesetzt, mit denen von unten ein Erneuerungsprozess stattfinden“ könne. Den Stadtplanern in den Behörden werfen die Immobilienexperten vor, zu wenig kreativ zu sein. Andere Städte gingen beispielsweise mit dem Problem Lärm innovativer um. Käufer von Wohnungen in der Hamburger Hafencity müssten schon im Kaufvertrag unterschreiben, nie dagegen vorzugehen.

Der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen mahnt indes an, die Diskussion strikt sachlich zu führen. Andernfalls bestehe die Gefahr, dass die Debatte im Rahmen des Wahlkampfes zu einer dramatischen Aufheizung des sozialen Klimas führe, warnt BBU-Vorstand Maren Kern. Am Donnerstag wird das Thema ab 18.30 Uhr im Amerika-Haus diskutiert, vertreten sind neben BulwienGesa auch die IHK und Stadtrat Klaus-Dieter Gröhler (CDU).