

Die City ist nicht nur zum Shoppen da

Immobilienexperten fordern Bau von Wohnungen für Familien in der westlichen Innenstadt – statt Luxusquartiere und Büros

VON CAY DOBBERKE

Die westliche Innenstadt braucht mehr bezahlbare Wohnungen – und keine weiteren Büroflächen, von denen dort schon knapp zehn Prozent unvermietet sind. So lautet das Fazit der Studie „Charlottenburg-Wilmersdorfs Wohnstandort“ des Beratungs- und Marktforschungsunternehmens Bulwien Gesa AG. Den Bezirk präge die „hohe Zuzugsrate sowie ein überdurchschnittliches Kaufpreis- und Mietniveau“, sagte André Adami, Immobilienexperte der Firma. Ohne ein „Umdenken“ bei Investoren und Stadtplanern sei bei unveränderter Bau- und Bevölkerungsentwicklung ab 2020 mit Wohnungsmangel zu rechnen: Der Leerstand werde dann unter zwei Prozent liegen.

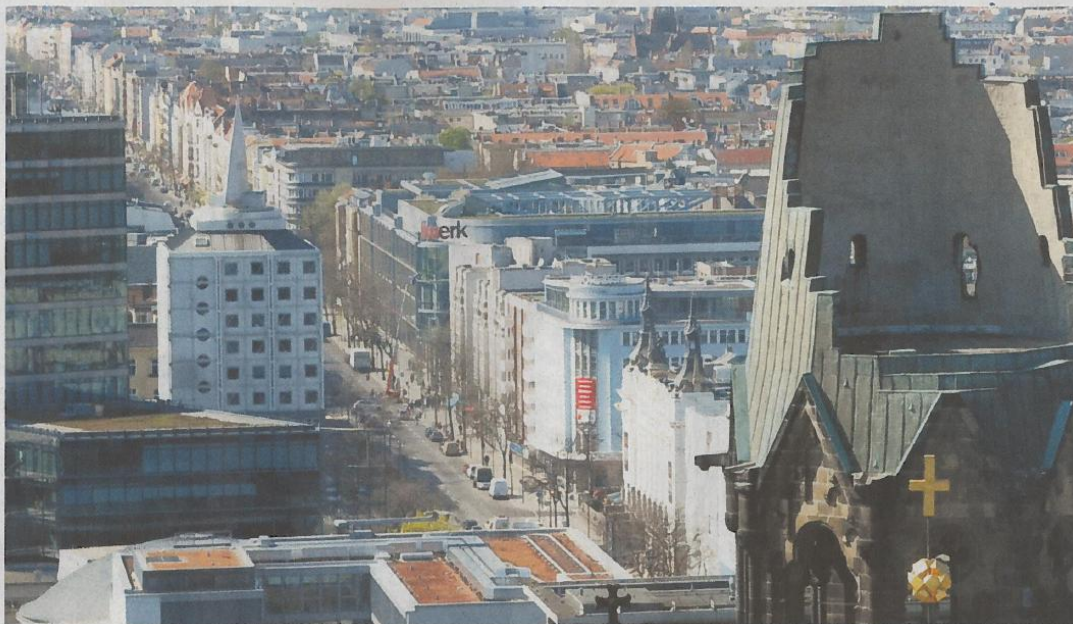
Zu den aktuellen Wohnungsbauprojekten zählte Adami die Pläne der Bauwert Investment Gruppe, die an der Stelle der abgerissenen Kleingartenkolonie Württemberg am Olivierplatz rund 210 Zwei- bis Fünf-Zimmerwohnungen in 15 Häusern bauen will. Die Arbeiten sollen im März bis April starten. Das Bezirksamt hat die Baugenehmigung für den ersten von drei Bauabschnitten erteilt. Gegen das Projekt hatten sich einige Kleingärtner vor Gericht gewehrt – letztlich jedoch erfolglos.

Firmen haben Probleme, ihr Personal in Berlin anzusiedeln

210 weitere Wohnungen planen Berliner Immobilienunternehmen im knapp 100 Jahre alten Haus Cumberland am Kurfürstendamm zwischen Bleibtreu- und Schlüterstraße. Und neun Häuser mit 98 Wohnungen umfasst das Projekt „Grüne Neune“ der Greta AG in der Sömmeringstraße.

Doch diese und wenige andere Vorhaben reichen den Marktforschern nicht aus. Seit 2001 seien die Mieten in Charlottenburg um 12,1 Prozent und in Wilmersdorf um 14,9 Prozent gestiegen. Das Mietniveau gehöre mit durchschnittlich mehr als 8,50 Euro je Quadratmeter beim Erstbezug „zu den höchsten Berlins“. In Toplagen wie Grunewald würden Preise bis zu 14 Euro pro Quadratmeter erzielt. Eigentumswohnungen kosteten im Schnitt 3000 Euro je Quadratmeter.

Kritisch reagierte der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) auf diese Zahlen: Die Mietbelastung pro Haushalt sei „praktisch stabil“ geblieben, hieß es. Das allgemeine



Begehrte Lage. Die Gegend um die Gedächtniskirche ist ein Magnet für Touristen und Kaufstüchtige. Doch der Wohnungsbau kommt laut Experten zu kurz.

Foto: Kitty Kleist-Heinrich

Preisniveau in Berlin sei seit 2001 um 11,7 Prozent und damit beinahe so stark wie die Mieten gestiegen. Zudem lägen die Haushaltseinkommen heute um knapp drei Prozent höher.

Luxuswohnungen seien keine Lösung, sagte Gottfried Kupsch, langjähriger Immobilienunternehmer und Vorstandsmitglied der AG City, bei der Vorstellung der Studie. Vielmehr mangle es an Wohnraum für Facharbeiter und vergleichbare Berufstätige. Auch stadtweit werde dies „zum Wachstumshindernis“. Firmen, die sich in Berlin ansiedeln, hätten oft große Probleme damit, ihr Personal unterzubringen. Kupsch forderte Investoren zum Sinneswandel zugunsten des Wohnungsbaus auf. Niemand brauche noch mehr Hotels, Shoppingcenter oder Büros. Rai-

ner Emenlauer vom Regionalmanagement City West nannte das Baurecht als Hürde. So seien Wohnungsprojekte im Gewerbeviertel „Spreestadt Charlottenburg“ rund um das Einsteinerufer unzulässig oder würden durch Klagen von Firmen gestoppt, obwohl die nahe TU Studentenwohnungen suche. Überall im Bezirk seien auch Anrainer ein Problem: „Es gibt keine Lückenschließungen ohne Nachbarschaftsklagen mehr.“

— Am Donnerstag um 18.30 Uhr beginnt im Amerika-Haus, Hardenbergstraße 22–24, eine Diskussion zum Thema mit Baustadtrat Klaus-Dieter Gröhler (CDU), Unternehmern sowie Vertretern der AG City, der IHK und des Regionalmanagements.

WEGEN U-BAHN-SANIERUNG

Die „Berlin“-Skulptur verschwindet



Die Skulptur „Berlin“

Touristen müssen vorübergehend auf ein beliebtes Fotomotiv in der Tauentzienstraße verzichten: Die Skulptur „Berlin“ aus sternen Stahlröhren verliert wegen der Sanierung der U-Bahntunnel und der geplanten Neugestaltung des Mittelstreifens ihren Platz am Europa-Center. Laut Bezirksbaustadtrat Klaus-Dieter Gröhler (CDU) wird sie eingelagert und, falls nötig, restauriert. Im Herbst 2011 oder im

Frühjahr 2012 kehre das Kunstwerk zurück – abhängig vom Fortschritt der BVG-Bauarbeiten. Die Skulptur der Künstler Brigitte und Martin Matschinsky-Denninghoff war 1987 als Teil des „Skulpturenboulevards“ zur 750-Jahr-Feler Berlins entstanden. Die ineinander verschlungenen Röhren symbolisierten damals die Teilung der Stadt; heute gelten sie als Denkmal für die Wiedervereinigung. CD