

BERLINER QUARTIERE (34) Wohnen im alten Westen

NACHRICHTEN

Berliner Baubetriebe machen ein sehr gutes Geschäft

Um 9,6 Prozent stieg der Umsatz der Berliner Betriebe des Bauhauptgewerbes im ersten Quartal 2016 nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg. Es erfasst Betriebe mit zwanzig und mehr Beschäftigten. Der Umsatz stieg im ersten Quartal auf 475,6 Millionen Euro. Von Januar bis März 2016 wurden gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20,3 Prozent höhere Auftragsengänge mit einem Volumen von 547,3 Millionen Euro gemeldet. Die Beschäftigtenzahl war um 4,5 Prozent höher und betrug durchschnittlich 12 048 Personen pro Monat.

Für den baugewerblichen Umsatz je Beschäftigtem im ersten Quartal 2016 ergab sich ein Anstieg um 4,9 Prozent auf 39 477 Euro im Vergleich zum Vorjahresquartal. Die Entgelte lagen um 5,8 Prozent (99,6 Millionen Euro) über denen des Vorjahreszeitraums. Auf den Baustellen der Berliner Baubetriebe wurden drei Millionen Arbeitsstunden geleistet, das waren 6,6 Prozent mehr als im ersten Quartal 2015. Tsp

Landeseigene kaufen Pepitahöfe schlüsselfertig von Privaten

Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften Degewo und WBM wollen 1024 Wohnungen in der Wasserstadt Oberhavel in Berlin-Spandau bauen. Der Spatenstich für das Neubauquartier in der Merensstraße ist im Juli geplant. Das Projekt soll 2018 schlüsselfertig von den privaten Entwicklern Kilian Immobilien-Gruppe und MHMI übernommen werden. Benannt wird das neue Quartier nach der spanischen Tänzerin Pepita de Oliva, die Mitte des 19. Jahrhunderts ein Schlösschen im nahegelegenen Hakenfelde bewohnte.

Die Spandauer Wasserstadt ist einer von zwölf großen Wohnungsbaustandorten, die der Berliner Senat kürzlich vorgestellt hat. Für Degewo und WBM ist das Projekt zugleich das erste Neubauvorhaben in Spandau. Sie haben mit den Projektentwicklern Kilian Immobilien-Gruppe und MHMI einen Kaufvertrag abgeschlossen. Der geförderte Wohnungsanteil soll 25 Prozent betragen, sodass die Kaltmieten bei sechs Euro pro Quadratmeter beginnen. Es sind 479 Tiefgaragenparkplätze, 530 Quadratmeter Gewerbefläche für Läden und etwa 2000 Quadratmeter öffentliche Spielplatzfläche vorgesehen. Das Vorhaben soll mit dem Projektsteuerer Intertec und dem Bauunternehmen Anes realisiert werden. Tsp

VERANSTALTUNG

Mit Grundsteuer und Bodenrecht Bauland aktivieren

Bezahlbarer Wohnraum wird in den Städten zunehmend knapp. Um diesen Mangel zu beheben, müsste der Neubau preiswerter Wohnungen beschleunigt werden. Hierzu muss vor allem preiswertes Bauland mobilisiert werden. Aus diesem Grund sollte die Grundsteuer reformiert, vorhandene bodenrechtlichen Instrumente weiterentwickelt und durch neue Instrumente ergänzt werden. Dieses Thema wird am Montag, 23. Mai, von 18 bis 20 Uhr auf einem Podium der Friedrich-Ebert-Stiftung (Haus 2 Hiroshimastraße 28, 10785 Berlin) mit hochrangigen Experten diskutiert. Angekündigt sind Helmut Dedy, stellvertretender Hauptgeschäftsführer und Finanzdezernent des Deutschen Städtetages, Michael Groß, Mitglied des Bundestages (MdB), Baupolitischer Sprecher der SPD Bundestagsfraktion, Carsten Kühl, Finanzminister des Landes Rheinland-Pfalz a.D., Martin zur Nedden, Wissenschaftlicher Direktor des Deutschen Instituts für Urbanistik, Thilo Schaefer, Institut der deutschen Wirtschaft und Norbert Walter-Borjans, Finanzminister des Landes Nordrhein-Westfalen. BÜ.

— Anmeldungen unter: www.fes.de/de/veranstaltungen/?Veranummer=201166

Pieckfein und manchmal auch modern

Am südlichen Kudamm kann man beim Spazieren Neubauten am laufenden Band finden

VON PAUL F. DUWE

Kurt Tucholsky hat es ja schon immer gewusst: „Vorne Kudamm, hinten Ostsee“ – das könnte passen. Nun bezog sich seine Parabel vom schönen Wohnen einst auf die „Badewanne der Berliner“, nämlich die Insel Usedom. Aber auch umgekehrt wird ein Schuh draus. Denn das bürgerliche Wilmersdorf hat ebenfalls etwas zu bieten, den Kurfürstendamm nach vorn und den Grunewald im Rücken. Und hier im „alten Westen“ wird zurzeit gebaut, was das Zeug hält.

Es sind hochpreisige Eigentumswohnungen, die im Quartier zwischen Ludwigkirchplatz und Olivaer Platz in vorderen Stadthäusern entstehen, mit Tiefgaragen, Dachterrassen und Concierge. Für Möchtegern-City-Bewohner mit gut gefüllten Brieftaschen lohnt sich dieser Tage der Erkundungsspaziergang an der südlichen Kudamm-Peripherie von Charlottenburg-Wilmersdorf.

An der Emser Straße hin zur Lietzenburger Straße verkauft die VDL Immobilien Consult Luxusapartments mit Größen von 92 bis 245 Quadratmetern, Concierge-Service inklusive. Ausländische Kapitalanleger, „die den berühmten Koffel bewohnte.“

Vornehme Briefkästen aus brüniertem Messing

in Berlin haben wollten“, so Bert P. Giesen von VDL, hätten die umfassend sanierte Immobilie erworben. Für fünf der 24 Cityapartments würden nun neue Eigentümer gesucht. Schon im vergangenen Jahr seien einzelne Einheiten zu Quadratmeterpreisen von 7500 Euro veräußert worden, teilte Giesen mit.

Ein paar Schritte weiter in der Sächsischen Straße 3 und 3a stehen noch die Gerüste am Haus Saxonia. Dieses Projekt der Primus Immobilien AG nach dem Entwurf der Architekten Wiegand/Hoffmann sieht sich in der „Tradition begehrter Stadthäuser“. Insgesamt 23 Eigentumswohnungen vom Erdgeschoss über fünf Hochgeschosse bis zu den Penthouses mit „atemberaubendem Blick“ von der Rooftop-Terrasse sind im Angebot. Die Wohnflächen reichen von 80 bis 225 Quadratmetern.

Den vornehmen Charakter des Hauses Saxonia unterstreichen die im Innenhof von der Königlichen Gartenakademie Berlin im englischen Stil gestalteten Grünanlagen. Von den Hochparterre-Wohnungen aus kann man auf der Terrasse und im Privatgarten ungestört entspannen. Dafür besitzen die höher gelegenen Apartments zwei Balkone, damit je nach dem Stand der Sonne das Relaxen Freude macht. Natürlich ist auch die Innenausstattung vom Feinsten mit Briefkästen aus „brüniertem Messing“ und ausgewähltem Naturstein am Boden.

Pate für das Gesamtkonzept stand Le Corbusier mit seinem Wahlspruch: „Wir müssen danach streben, Natur, Gebäude und Menschen in einer höheren Einheit zusammenzubringen.“ Im Haus Saxonia kostet das für ein Drei-Zimmer-Apartment mit 88 Quadratmetern ab etwa 675 000 Euro, die Vier-Zimmer-Eigentumswohnung mit 122 Quadratmetern liegt laut Prospekt bei rund 980 000 Euro und für die Penthouses werden nach jetzigem Stand knapp zwei Millionen Euro fällig. In gut einem Jahr können die Bewohner in das luxuriöse Stadthaus einziehen. Sollten sie ein Elektroauto besitzen, lockt



Am Kurfürstendamm entstehen exklusive Neubauten – zum Teil auch mit moderner Formsprache wie das Projekt an der Schlüterstraße 40 (unten).

Fotos: Jan Kranendonk/Axthelm Rolvien



ein besonderer Service. Denn jeder der 17 Stellplätze in der Tiefgarage ist mit einer Ladestation für den Batterieantrieb ausgestattet.

Auf der anderen Seite der Lietzenburger Straße wird die Sächsische Straße zur Bleibtreustraße. Mit dem Haus Nummer 25, fast am Kurfürstendamm, rückt die nächste Baustelle mit sperrigen Arbeitscontainern ins Blickfeld. Die Bauwert Investment Gruppe nennt ihr Projekt B.West. 22 Eigentumswohnungen in Größen von 95 bis 190 Quadratmetern und zwei Penthouses mit bis zu 240 Quadratmetern sind in Arbeit. Hier entsteht „Wohnkultur mit Stil“, wirbt das Unternehmen. Auf jeden Fall ist schon von der Lage her die Exklusivität gesichert. Im Parterre gibt es Flächen für Ladenlokale. Das schafft Flair und Raum für kleinteilige Angebote in der Nachbarschaft. Die Preise für das Wohnen dicht am Kurfürstendamm sind nicht überraschend. Für ein 172 Quadratmeter großes Apartment muss der Käufer 1,4 Millionen Euro hinlegen, das Penthouse mit rund 240 Quadratmetern Wohnfläche kommt auf etwas mehr als 3,2 Millionen Euro.

Für potentielle Eigentümer gibt es in Kudamm-Nähe aber auch Angebote im großzügig sanierten Altbau. An der Lietzenburger Straße zwischen Knesbeck- und Bleibtreustraße wurde ein gründer-

ANZEIGE

BEST PLACE präsentiert: Fünf Morgen in Dahlem



FOTOS © PHILIPP BEUTER

Auf Erfolgskurs: Mit dem bereits erfolgten Baustart des vierten und letzten Bauabschnitts nähert sich das mehrfach prämierte STOFANEL-Projekt FÜNF MORGEN DAHLEM URBAN VILLAGE seiner Vollendung. Die Vision von naturnahem Leben am Wasser inmitten der Stadt wird endlich Realität. Die Kombination aus hochwertigem Wohnen und ausgewählten Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in direkter Nähe zeichnen das exklusiv von BEST PLACE vertriebene Projekt aus. Moderne Villen, Twin-Villen und Apartmenthäuser mit warmer Fassadengestaltung grup-

piert sich rund um einen ca. 6.700 m² großen angelegten See. Die Lage 1a: Zum Kudamm sind es gerade mal 15 Minuten. Der Grunewald ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Hervorragend auch die öffentliche Anbindung mit der nahe liegenden U-Bahn-Station Oskar-Heine-Heim. Wer im Westen Berlins investieren möchte, dem steht das Team der BEST PLACE gerne beratend zur Verfügung. Neben FÜNF MORGEN betreut BEST PLACE weitere exklusive Wohnprojekte in Top-Lagen. Mehr auf www.best-place-immobilien.de.

BEST PLACE Immobilien
www.best-place-immobilien.de
Tel. 030/206105-177

zeitliches Gebäude fit und schick gemacht. Das Projekt „Lietzenburger 96“ bietet echten Berliner Altbaucharme mit massivem Eichenparkett, Raumhöhen ab 3,25 Meter, Deckenstuck und Holzkassetentüren mit Ornamenten.

Das Unternehmen Selectberlin Properties vertreibt die 14 Eigentumswohnungen und zwei Ladeneinheiten für den Eigentümer Akershus Fünfte Immobilien Die Wohnungsgrößen reichen von 57 bis

Charlottenhöfe verkaufen sich im D-Zug-Tempo

222 Quadratmetern, die Preise beginnen bei 5100 Euro pro Quadratmeter.

Schräg gegenüber an der Lietzenburger Straße 101 sind in den im Herbst 2015 fertig gestellten „Charlottenhöfen“ die 75 Eigentumswohnungen im D-Zug-Tempo verkauft worden. Nach Entwürfen des Büros Patzschke und Partner verspricht die Cesa Investment dort auf sieben Etagen „urbane Lebensart“. Den kleineren Apartments an der Straßenseite stehen großzügige Wohnungen hin zum Garten im Innenhof gegenüber – das Konzept mit Doormann, Concierge-Service und Kameraüberwachung im Ein-

gangsbereich und in der Tiefgarage ist aufgegangen.

Neben Projekten in einer eher traditionellen Formsprache gibt es im Quartier aber auch Neubau mit moderner Architektur, wie in der Schlüterstraße 40. Dort hat das Architektenbüro Axthelm und Rolvien einen Entwurf mit großflächiger Glasfassade gestaltet. Das Wohn- und Geschäftshaus ersetzt einen schmucklosen Nachkriegsbau, hebt sich nun aber deutlich von der historisch geprägten Nachbarschaft ab. Bemerkenswert ist ein Penthouse mit auffälliger Dachschräge. Das Projekt der Eigentümer GbR Schlüterstraße 40 soll im August 2016 fertig sein, wie Architekt Henner Rolvien auf Anfrage mitteilte.

Das Gebäude im modernen Stil setzt ein Ausrufezeichen. Besonders interessant ist, dass Annette Axthelm und Henner Rolvien gleich nebenan am Kurfürstendamm 188 an einem denkmalgeschützten Haus das Dachgeschoss ausbauen. „Wir schaffen eine Symbiose von einem Denkmal und moderner Architektur und wollen damit eine tolle städtebauliche Situation herstellen“, so der Architekt. Das Spannungsfeld von Alt und Neu fasziniert Henner Rolvien. „Wir möchten einen Dialog über moderne Architektur beginnen“, so sein Wunsch. Die Schlüterstraße 40 könnte dafür ein Anfang sein.

Wenige Mietwohnungen – hoher Kaufanreiz

Niedrige Zinsen und steigende Immobilienpreise begünstigen den Haus- oder Wohnungserwerb. Sie führen offenbar auch zu mehr Selbstvertrauen bei den Kaufinteressenten. Ihre Angst vor einem Wertverlust im Vergleich zum Vorjahr sank um 29 Prozent, ermittelte jetzt die aktuelle Umfrage „Immobilienbarometer“ von Interhyp und Immobilienscout 24.

Kein Wunder, dass vor diesem Hintergrund die Quadratmeterpreise für Eigentum schneller steigen als die Mieten. Überdies gilt in Berlin: „Die nachhaltig hohe Zuwanderung insbesondere von Berufsanfängern und das Wirtschaftswachstum führen zu einer hohen Wohnungsnachfrage“, sagte Reiner Braun, Vorstand der empirica AG, der unter anderem den empirica-Blasenindex verantwortet, kürzlich beim Ziegler-Immobilienforum. „Hinzu kommen das inzwischen sehr geringe Angebot an Mietwohnungen als spezifischer Kaufanreiz.“ Dämpfend allerdings wirkten sich vor allem die vergleichsweise geringen Berliner Einkommen aus, die sich stärker bei der Mietentwicklung bemerkbar machen, sagte Braun. Beim Kauf von vermieteten Wohnungen zur Kapitalanlage rät er deshalb zur Vorsicht. „Bei den aktuell gehandelten Wohnungen, liegen die Mietrenditen nur bei etwa zwei Prozent“, sagt Braun. „Wenn dann die Wohnung noch mit einem kurzfristigen Darlehen finanziert ist und die Zinsen der Anschlussfinanzierung nur geringfügig höher sind, ist man rasch im Minus.“ Bei Selbstnutzern sei der Kauf allerdings weiterhin eine oft sinnvolle Alternative zur Miete vor allem im Hinblick auf die Altersvorsorge. Hier sei die Rendite quasi egal.

„Preisunterschiede bei Immobilien zwischen Ost- und Westberlin sind nach wie vor deutlich zu erkennen. In den letzten Jahren erlebten wir zudem einen starken Preisanstieg bei Eigentumswohnungen“, sagte Stephan Scharfenorth, Geschäfts-

Aus dem mittleren und fernen Osten wächst die Nachfrage

führer des Baufinanzierungsportals BauFi24. Besonders nachgefragt werden citynahe Wohnlagen in den West-Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Schöneberg, Neukölln und Friedrichshain-Kreuzberg. In der Osthälfte bleiben Mitte und Pankow gefragt.

Ob und wie viel in den einzelnen Ortsteilen gebaut wird, ist „zum Teil auch dem Zufall überlassen“, sagt Alexander Harnisch, Geschäftsführer von Diamona & Harnisch. Es hänge immer auch davon ab, wo Grundstücke verfügbar seien. Der Projektentwickler konzentriert sich auf die Schaffung hochwertiger Wohnraums. Neue Projekte werden im südlichen Tiergarten sowie in Zehlendorf, im Charlottenburger Kiez, in Schmargendorf und in Wilmersdorf, im Bereich Blissestraße, vorbereitet. Harnisch ist seit Jahrzehnten auf dem Berliner Markt aktiv und beobachtet, dass sich in der zur Weltmetropole reifenden deutschen Hauptstadt die Käuferprofile verändern. „Der Anteil chinesischer Käufer liegt in Südwestlagen geschätzt bei zehn Prozent, in einem Projekt am Steglitzer Damm sind es um die zwanzig Prozent“, sagt er. Mit Blick auf die steigenden Grundstückspreise glaubt Harnisch an die Kräfte des Marktes: „Bei Übertreibungen werden die Letzten von den Hunderten gebissen.“ Zwar würden die Quadratmeterpreise nicht in den Himmel wachsen bei Durchschnittspreisen von 5000 bis 5500 Euro pro Quadratmeter in begehrten Westlagen. „Doch die Preise steigen noch weiter und ich glaube nicht, dass das Niveau noch einmal unterschritten wird.“ REINHART BÜNGER

ANZEIGE

Anzeige

Die beste Wohnung? Meine eigene.
Baufinanzierungs-Tipps. Gut informiert in die eigenen vier Wände.
BERLINER BANK
Deutsche Bank Gruppe

Die passende Immobilie haben Sie schon gefunden? Prima. Doch nicht erst jetzt sollten Sie gut überlegen, ob Sie sich Ihren Traum auch leisten können. Wenn Sie planen, eine Wohnung oder ein Eigenheim zu erwerben oder zu bauen, kann die Suche nach der passenden Finanzierung sehr aufwendig sein. Wie bleibt Ihre monatliche Belastung überschaubar und wie können Sie flexibel bleiben, wenn Veränderungen in Ihrem Leben auftreten? Mit unseren „Baufinanzierungs-Tipps“ beantworten wir Ihnen diese und weitere Fragen rund um die Finanzierung Ihres Immobilien-Traumes:

Wie viel Finanzierung können Sie sich monatlich leisten?
Die Laufzeit einer Baufinanzierung umfasst nicht selten mehrere Jahrzehnte. Viel Zeit – in der auch viel passieren kann. Gerade Bauherren, die in der aktuellen Niedrigzinsphase ein Darlehen abschließen, müssen sich darauf vorbereiten, dass nach Ende der Zinsbindung der Anschlusskredit höhere monatliche Aufwendungen mit sich bringen kann. Daher empfehlen wir, für die Rate ausschließlich feste dauerhafte Einkünfte einzuplanen und genügend Rücklagen für evtl. Reparaturen am Haus, die Ausbildung der Kinder, Hobbys oder Reisen in der Planung zu berücksichtigen. Um das zukünftige Risiko besser einschätzen zu können, lassen Sie sich doch einfach

einmal Ihre aktuelle Finanzierung mit einem höheren Zinssatz gegenrechnen.
Wie viel Kapital können Sie selbst einbringen?
Unabhängige Experten empfehlen bei einer Baufinanzierung einen Eigenkapitalanteil von mindestens 20 bis 30 Prozent. Kostet eine Immobilie z. B. 250.000 Euro, sollten Sie also mindestens 50.000 Euro auf der hohen Kante haben. Je mehr Eigenkapital vorhanden ist, umso zinsgünstiger wird die Baufinanzierung. Ein Teil des Eigenkapitals kann vom Bauherrn auch durch Eigenleistungen erbracht werden. Eine gute Einsparmöglichkeit, wenn Sie über ausreichend Zeit und das entsprechende handwerkliche Geschick verfügen.

Jede Baufinanzierung ist anders. Deshalb macht es Sinn, sich mit unseren Baufinanzierungsexperten zusammenzusetzen und alle Details Ihres Immobilienvorhabens zu besprechen. Sie zeigen Ihnen z. B. gern, wie Sie das aktuelle niedrige Zinsniveau möglichst lange für Ihre Finanzierung nutzen können.
Alle Baufi-Tipps sowie unseren Baufi-Rechner für eine erste Einschätzung Ihrer Finanzierung finden Sie übrigens auf unserer Homepage.
Reden wir über Ihre Pläne.
030/31 09 31 09
www.berliner-bank.de/baufinanzierung
BERLINER BANK

Anzeige