



BERLINER MORGENPOST

Samstag, 12. April 2003

Sieben Sterne für Top-Mitte

„Berliner Perspektiven 2003“: Makler analysieren den Immobilienmarkt

Der „25-Jahre-Preis-Check“ der Berliner Morgenpost hat Appetit gemacht. Die Aufteilung Berlins in Regionen, Bezirke und Kieze motivierte einige Immobilienvermittler, sich des neuen Jahres genauso unterteilt anzunehmen und nach örtlichen Perspektiven für 2003 zu fragen.

Die östliche Mitte, die City-Ost und den Plattenbau begleitet Florian Schwanhäüßer. Maximal sieben Sterne vergibt der Makler, Hausverwalter und Immobilienentwickler mit Sitz inmitten von Mitte für die Highlights bei Eigentumswohnungen, Mietwohnungen oder Mietshäusern.

Nirgends war nach dem Fall der DDR die Preisexplosion so heftig wie in Mitte, erst recht nach dem Hauptstadt-Beschluss im Jahre 1991. Ab 1992 gingen die Preise runter, mit der Steuer-Sonderabschreibung Ost dann wieder rauf, bis diese Vorteile 1998 gestrichen wurden.

Erst danach wurde wieder nach guten oder schlechten Lagen differenziert. Und auch die Ausstattung wurde dem suchenden Publikum jetzt zunehmend wichtiger: Diele und Parkett statt Laminat, gespachtelte Wände statt Raufaser, Altbau-Doppelkassenfenster statt Kunststofffenster, hohe Räume und Balkon wurden zum Kriterium. „Die Leute fragen heute nach Altbau-Ästhetik.“

Sieben Sterne vergibt Makler Schwanhäüßer für zwei Lagen: Hackescher Markt und Kollwitzplatz. Der eine liegt top-zentral, den anderen sieht der Makler als Nachfolger des Savignyplatzes in Charlottenburg. „Da meine ich die Kneipen, die Galerien, die ganze Wohnzufriedenheit.“

Zum Kollwitzplatz zählt das Quartier zwischen Danziger Straße und Metzger Straße, Schönhauser Allee und Prenzlauer Allee. „Leider werden die Namen begehrter Gebiete etwas inflationär gebraucht.“ Ein Beispiel? „Nehmen Sie das Scheunenviertel. Inzwischen wird dieser Begriff gern für die ganze Spandauer Vorstadt in Anspruch genommen.“ Wer in den genannten Ost-Berliner Spitzenlagen wohnen will, sollte pro Quadratmeter Eigentumswohnung 2000 bis 3000 Euro mitbringen, meint Schwanhäüßer, bei besonders luxuriöser Ausstattung auch einiges mehr.

Zu den Sechs-Sterne-Kiezen rechnet er das Bötzow-Viertel (Danziger Straße, Kniprodestraße, Greifswalder Straße, Am Friedrichshain) und die Winsstraße (Prenzlauer Allee, Danziger Straße, Greifswalder Straße, Heinrich-Roller-Straße). Hier sieht man Quadratmeterpreise von 1800 bis 2300 Euro. In Dachgeschossen teils auch mehr, weil es sich dort um neu gebaute Wohnflächen mit meist luxuriösem Standard handele.

In weiten Teilen von Mitte und Prenzelberg gibt es nach Schwanhäußer wenig freien Markt, mit Milieuschutz- und Sanierungsgebiet-Status soll eine extreme Aufwertung verhindert werden, die Mieten sollen bezahlbar bleiben. Die Wiederherstellung schönen Altbau-Bestandes ziehe einen breiten Kreis von Menschen an, die dort wohnen wollen – und die manchmal auch etwas mehr zahlen. Für eine gehobene Ausstattung seien manche Neumieter bereit, Mietverträge zu höheren Konditionen zu unterschreiben.

Dritter Klasse (fünf Sterne) fahren Investoren, die sich am Helmholtzplatz und Humannplatz im Quadrat Schönhauser Allee und Prenzlauer Allee, Wisbyer Straße und Danziger Straße umsehen. 1500 bis 2000 Euro pro Quadratmeter seien hier realistisch.

Vier Sternchen bekommen von Schwanhäußer westlich der U-Bahn-Linie 2 drei Plätze: Arkona-, Zionskirch- und Teutoburger Platz, jeweils samt Umgebungsstraßen. Hier nennt er 1300 bis 1800 Euro / Quadratmeter. Ebenso wie für die Simon-Dach-Straße (Friedrichshain), zu der wir später noch kommen.

Friedrichshainer Straßen, die etwas weiter von der Simon-Dach-Straße entfernt liegen (Warschauer Straße, Gürtelstraße, Revaler Straße, Frankfurter Alle), gibt der Makler ebenso wie dem Arnimplatz (Prenzlauer Berg) noch drei Sterne, bei 1000 bis 1500 Euro / Quadratmeter.

Nur noch zwei Sterne und keine Preislage („wenig Nachfrage“) gibt der Experte dem Viertel um den Samariterplatz – „Ausnahme: Bänschstraße“ – und allen bisher ungenannten weiteren Ost-Innenstadt-Vierteln nördlich der Linie Eberswalder Straße / Danziger Straße.

Als „richtig schwierig“ schätzt der Mitte-Makler es ein, würde er Objekte aus Lichtenberg zur Vermittlung angeboten bekommen: „Da ist fast keine Kaufnachfrage, weil Lichtenberg der Ruf ‚Neukölln des Ostens‘ anhängt.“

Zwei wichtige Lagen im Osten hat der Makler bisher vergessen, die Friedrichstraße und den Potsdamer Platz. „Nein, nicht vergessen, und auch den Gendarmenmarkt nicht. Aber die dort sehr teuren und sehr luxuriösen Wohnungsangebote werden weitgehend überregional und damit also außerhalb des Berliner Immobilienmarktes gehandelt.“

International sogar, oder es kommen „Leute aus dem Westen“ – aber mit denen meint der Mitte-Makler immer Westdeutsche – aus Bonn, Hamburg oder Mainz, nicht aus West-Berlin. „Der typische West-Berliner bleibt in West-Berlin“, glaubt Schwanhäußer: „Für viele scheint die Mauer immer noch zu stehen. Vom Osten her finde ich sie meist viel durchlässiger. Die Ossis lernen neu und lernen dazu – warum nicht auch mit einem Wohnsitz im Westen?!“

Wer aber aus Westdeutschland nach Berlin-Ost zieht, der komme vor allem, „weil hier die neue Zeit ist, die Entwicklung, die Lokomotive – die Mitte ist nicht mehr im Osten, sondern in der Mitte“.

Und im Osten sieht er auch deutlich mehr Geheimtipps als im Westen – „Das sind Lagen, die ihre Entwicklung erst noch vor sich haben.“ Die genannte Simon-Dach-Straße samt ihren Querstraßen etwa oder auch die Kastanienallee. „Das geht so: Erst ist da der Charme einer alten Straße. Dann öffnet ein erstes Café, dann einige originelle Läden mit Ungewöhnlichem, Kreativem – und dann kostet der Quadratmeter Eigentumswohnung eben plötzlich 500 Euro mehr.“

VON DIETMAR TREIBER

UND DIE „PLATTE“

Zukunft Berichte, wie „cool“ oder „in“ das Leben in der Platte ist, sieht Florian Schwanhäußer eher kritisch: „Die mal anders und billig wohnen wollen, sind vielleicht ein paar Künstler oder Studenten“, 90 Prozent der Platte-Nachfrage aber seien „intern – Leute, die aus unsanierte in sanierte Platte ziehen, weil sie das seit Jahrzehnten kennen und da bleiben wollen“. Was aber kommt, fragt sich der Makler, wenn diese Mieterschaft ausstirbt? Als Wohneigentum vermarkten lasse sich die Platte kaum; Ausnahme: beste Mitte-Lage. Neue Mietkandidaten dürften eher nach kritischen Baustoffen (Asbest im Beton?) fragen, die Hellhörigkeit beklagen und die Nase rümpfen – weil die Platte immer noch nach dem DDR-Putzmittel Wofasept riecht.