



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BULWIENGESA-STUDIE ZU WOHNUNGSMARKT CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF

01.02.2011 Fachinformation

Gestützt von einem stetigen Bevölkerungswachstum ist das Interesse am Wohnstandort Charlottenburg-Wilmersdorf ungebrochen – so die Analyse des am 31. Januar vorgelegten Berichts. Er stellt für den Bezirk auch einen deutlichen Anstieg bei Kaufpreisen und Mietniveau fest. "Damit ist dieser Bericht ein gutes Beispiel dafür, wie sorgfältig bei der Interpretation von Statistiken vorgegangen werden muss", unterstrich BBU-Vorstandsmitglied Maren Kern. Ein Fazit der Studie: Mit einem durchschnittlichen Mietniveau von über 8,50 Euro pro Quadratmeter im Erstbezug gehört Charlottenburg-Wilmersdorf zu den teureren Bezirken Berlins. Für Neubauwohnungen liegen die Mieten in Wilmersdorf im Durchschnitt bei 9,40 Euro pro Quadratmeter, in Charlottenburg bei 8,60 Euro pro Quadratmeter – in den exklusivsten Lagen des Bezirks werden sogar Spitzenwerte von bis zu 14 Euro pro Quadratmeter erreicht. Insgesamt stiegen die Mieten in Charlottenburg nach Angaben von BulwienGesa seit 2001 um 12,1 Prozent (0,90 Euro/qm) und in Wilmersdorf um 14,9 Prozent (1,20 Euro/qm). Entsprechend der Haushaltsstruktur werden kleine Miet-Wohnungen (1 bis 2 Zimmer) überdurchschnittlich stark nachgefragt. Mietendiskussion: BBU mahnt zur Sorgfalt "Anhand der von BulwienGesa vorgelegten Zahlen wird deutlich, wie wichtig Sachlichkeit, Augenmaß und vor allem Sorgfalt in der Diskussion um die Mietenentwicklung in Berlin ist. Nur eine nüchterne Diskussion ist eine zukunftsorientierte Diskussion", unterstrich Kern. Denn: Inflationsbereinigt sind die Mieten in Wilmersdorf in den letzten zehn Jahren tatsächlich nur um rund drei Prozent, in Charlottenburg sogar nur um 0,4 Prozent gestiegen. Im gleichen Zeitraum ist das Haushaltseinkommen in Berlin um real drei Prozent gestiegen. "Damit sind die Mieten über einen langen Zeitraum tatsächlich stabil geblieben", konstatierte Kern. Die Mietenbelastung der Haushalte habe sogar abgenommen. Angesichts der guten wirtschaftlichen Entwicklung Berlins und des Bezirks sei dieses Ergebnis überraschend. Sie warnte in diesem Zusammenhang davor, die Mietendiskussion zu emotionalisieren. "Wird das Mietenthema im Wahlkampf instrumentalisiert, droht eine Aufheizung des sozialen Klimas in der Stadt." Begehrte Wohnlage im Westen "Unsere Studie unterstreicht die Wahrnehmung von Charlottenburg-Wilmersdorf als Top-Wohnlage Berlins, zeigt aber auch ganz deutlich auf, an welchen Punkten dringender Nachholbedarf besteht", resümiert André Adami, Wohnspezialist BulwienGesa. "Ein Beispiel ist die geringe Bau- und Planungstätigkeit. So verlaufen die Nachfrage nach Wohnraum und die Bautätigkeit tendenziell gegenläufig. Hier gilt es, gegen den Trend zu steuern, um eine Stagnation zu vermeiden und den Anschluss an andere Bezirke nicht zu verlieren." Große Herausforderung Neubau Die steigende Nachfrage nach Eigentums- und Mietwohnungen im Neubau trifft im Markt auf ein geringes Angebot: Im Innenstadt-Bezirk ist die Bautätigkeit vergleichsweise niedrig. Viele Projektentwickler sind daher interessiert, Neubauten im Bezirk zu realisieren. Doch die Flächen im Bezirk sind knapp und politische Planungssicherheit ist nicht gegeben, so dass seit dem Jahr 2000 im Durchschnitt lediglich rund 160 Wohnungen pro Jahr errichtet wurden. Zwar ist aufgrund der gestiegenen Genehmigungszahlen von einer Zunahme an Bau- oder Renovierungsaktivitäten für die kommenden Jahre auszugehen, doch reichen diese nicht aus, um der hohen Nachfrage gerecht zu werden. "Die Fakten erfordern dringenden Handlungsbedarf. Um Investoren und Gewerbetreibende für Charlottenburg-Wilmersdorf zu gewinnen, muss der Standort attraktiv bleiben", erläutert Dr. Rainer Emenlauer, Regionalmanagement CITY WEST. "Die dafür benötigten Flächen lassen sich über eine Nachverdichtung und Umwandlung ehemals gewerblich genutzter Areale realisieren. Dazu ist es notwendig, vorhandene Potenziale zu identifizieren und zu entwickeln. Nur ein Beispiel dafür sind die vielen leerstehenden Büro- und Geschäftshäuser. An dieser Stelle

ist der Bezirk gefordert, klare Signale an die Wirtschaft zu senden und schnelle, effektive Entscheidungen zu treffen." Es gilt also, die Chancen für städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Weiterentwicklung des Bezirks optimal zu nutzen. Zuzug und Zunahme der Haushalte erhöht die NachfrageHintergrund des Nachfrageüberhangs ist u.a. das seit 2004 stetige Bevölkerungswachstum in Charlottenburg-Wilmersdorf. Bei einem Zuwachs von 1,7 Prozent (2004 bis 2009) betrug die Bevölkerungszahl 2009 bereits 320.090 Einwohner. Die Anzahl der Haushalte stieg um 7,9 Prozent (2000 bis 2009). Diese Entwicklung liegt vor allen Dingen in der überdurchschnittlichen Zunahme (22 Prozent) der Ein-Personen-Haushalte begründet, die 2009 einen Anteil von 61,6 Prozent an den Gesamthaushalten ausmachten (vgl. Berlin 54 Prozent). Die Altersstruktur in Charlottenburg-Wilmersdorf weist ein hohes Durchschnittsalter von circa 46 Jahren (Berlin 43 Jahre) auf. Seit wenigen Jahren ist jedoch ein Trend der Verjüngung festzustellen, da wieder mehr jüngere Personen zuziehen und mehr Kinder geboren werden, als Menschen versterben. Die Studie kann im BBU-Internet heruntergeladen werden. Marktstudie zum Download

Downloads

18E20CA_Marktstudie%20Charlottenburg-Wilmersdorf%20als%20Wohnstandort	162
	PDF

<https://bbu.de/beitraege/bulwiengesa-studie-zu-wohnungsmarkt-charlottenburg-wilmersdorf>