

# „Bei den Mietpreisen ist das Limit erreicht“

## In Charlottenburg-Wilmersdorf registrieren Makler erstmals wieder sinkende Preise

■ VON ISABELL JÜRGENS

Die Umzugskartons stehen bereits im Flur der Erdgeschosswohnung im ruhigen Gartenhaus an der Charlottenburger Wandscheidstraße. „Wir haben eine größere Wohnung gleich hier um die Ecke gefunden“, sagt Johann Wegner. Der 36-Jährige und seine Frau Renata erwarten im April ihr zweites Kind, im März soll der Umzug sein. „Wir sind sehr erleichtert, dass wir im Kiez bleiben können und für die 30 Quadratmeter größere Wohnung nur 200 Euro Kaltmiete mehr im Monat zahlen müssen. Wir hatten schon damit gerechnet, dass es noch teurer wird“, sagt der junge Familienvater. Doch die stagnierenden und in Teilbereichen sogar fallenden Preise in dem Bezirk, der jahrelang die höchsten Angebotsmieten in Berlin verzeichnete, liegen im Trend.

„Das Limit bei den Mietpreisen ist gerade in den sehr begehrten Wohnlagen erreicht“, sagt Makler Axel Bahr, der für die alte Wohnung der Wegners im Auftrag des Hauseigentümers nun einen neuen Mieter sucht. Axel Bahr arbeitet seit 30 Jahren als Makler in Berlin, kennt den Markt genau. Für die 90 Quadratmeter Wohnung mit den drei Durchgangszimmern möchte der Eigentümer 890 Euro Kaltmiete. Das sind 100 Euro mehr, als die Wegners gezahlt haben, die vor zwei Jahren in die Wohnung gezogen sind.

„Bislang hält sich das Interesse im Rahmen“, sagt er. Am vergangenen Donnerstag hat Bahr die Wohnung bei einem Immobilienportal im Internet eingestellt. Seitdem hat er 15 Exposé-Anfragen in der Verschieden, vier Familien haben sich die Wohnung bereits angeschaut, keine hat bisher unterzeichnet. Fünf weitere

Anfragen haben ihn bis Sonnabend erreicht. Die wird er nun in der kommenden Woche abarbeiten.

Der erfahrene Makler geht davon aus, dass der Eigentümer seine Mietvorstellungen von rund zehn Euro pro Quadratmeter (nettokalt) durchsetzen kann. Zwar ist es in der Gartenhaus-Wohnung nicht besonders hell, dafür aber gleich um die Ecke zum Stuttgarter Platz mit seinen vielen Cafés und Restaurants, wunderbar ruhig. Zudem verfügen die Zimmer über Stuckdecken und Dielenböden, der Hauseingang des Jugendstil-Altbaus ist ausgesprochen prächtig. „Mietsteigerungen wie in den vergangenen Jahren sind aber nicht mehr drin“, weiß der Makler. Und weist darauf, dass die Wohnung vor vier Jahren noch für 6,22 Euro pro Quadratmeter angeboten wurde.

Die Einschätzung des Maklers deckt sich mit den Aussagen des Wohnmarktberichts, den das Immobilienberatungsunternehmen CBRE und das Bankhaus Berlin Hg am vergangenen Mittwoch vorgelegt haben. Rund 7500 Wohnungsangebote im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf haben die Analysten ausgewertet. Das Ergebnis: Mit durchschnittlich 9,82 Euro je Quadratmeter Wohnraum Kaltmiete landet der Bezirk nach Friedrichshain-Kreuzberg (10,39 Euro) und Mitte (zehn Euro) in punkto Angebotsmieten nur noch auf den dritten Platz. Die Mieten sind im Jahr 2014 deutlich langsamer gestiegen als andersorts. In einigen Lagen des Bezirks sind sie sogar gesunken. Es wäre jedoch falsch, daraus auf eine nachlassende Attraktivität des Bezirks zu schließen, heißt es im Report über Charlottenburg-Wilmersdorf. Vielmehr seien die Mieten



Besichtigung Makler Axel Bahr im Flur des Hauses an der Wandscheidstraße, in dem er eine Drei-Zimmer-Wohnung zu vermieten hat

im Bezirk mittlerweile so hoch, dass sie an die Grenzen der Kaufkraft der Einwohner stoßen. In den Postleitzahlgebieten am östlichen und mittleren Kurfürstendamm und den Savignyplatz (Postleitzahl 10623) und den Ludwigkirchplatz (PLZ 10719) sind die Angebotspreise 2014 um 4,3 beziehungsweise 3,2 Prozent gesunken. Zum Vergleich: Im Berliner Stadtgebiet sind die Mieten im gleichen Zeitraum um 6,6 Prozent auf 8,55 Euro je Quadratmeter gestiegen. Die Durchschnittsmieten liegen bei 11,79 Euro je Quadratmeter und Monat am Savignyplatz, bei 10,91 Euro am Ludwigkirchplatz.

Verglichen mit der Kaufkraft der ansässigen Bevölkerung ist die Wohnkostenbelastung hoch: Während die Berliner im Durchschnitt 26,4 Prozent ihres Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben müssen, sind es am Savignyplatz 35,7 Prozent, am Ludwigkirchplatz sogar 36,1 Prozent. Zwar liegt die mittle-

re Kaufkraft im Bezirk mit 3291 Euro höher als die der Durchschnittsberliner (2951 Euro), jedoch werden im Bezirk, zusammen mit Steglitz-Zehlendorf, die größten Wohnungen angeboten. Die Wohnungen sind durchschnittlich zwölf Quadratmeter größer als in Mitte und sogar 23 Quadratmeter größer als in Friedrichshain-Kreuzberg.

### Solvente Mieter gefragt

Familie Wegner wird im März in eine Drei-Zimmer-Altbauwohnung im zweiten Obergeschoss an der Witzlebenstraße ziehen – in Nachbarschaft zum Liezenzspark. Für die 120 Quadratmeter große Wohnung mit Balkon zahlen sie 1000 Euro (kalt). Mit ihrer Kaltmiete von 8,33 Euro je Quadratmeter liegt ihre neue Miete damit laut Studie sogar noch unter der Miete, die für diesen Postleitzahlbereich mit rund zehn Euro angegeben wird. „Ich hatte das Glück, dass ich die erste Anruferin war“, ist Renata Weg-

ner überzeugt. Zudem sei es für sie kein Problem gewesen, noch vier Monate auf die Wohnung zu warten, die der Vermieter derzeit von Grund auf saniert. „Wir haben den Vertrag im November unterschrieben, der Einzug ist im März“, sagt die 33-Jährige. Mit dieser langen Wartezeit, so ihre Vermutung, sei die Wohnung wohl vor allem für die vielen Zuzügler nach Berlin unattraktiv gewesen.

Ob die Wegners ihre Traumwohnung tatsächlich deshalb bekommen haben, weil sie die ersten Interessenten waren, die sich gemeldet haben, kann Makler Axel Bahr nicht sagen. Sicher ist er hingegen, was das wichtigste Kriterium in den Augen der Vermieter ist. „Ich präsentiere den Vermietern die Unterlagen aller Interessenten, die mir Mieterschuldenfreiheitsbescheinigung, Schufa-Auskunft und Einkommensnachweis vorlegen“, sagt er. In der Regel würden sich die Eigentümer mit den Bewerber mit dem höchsten Einkommen entscheiden.

