Immobilienzeitung, 25.06.2009

BERLIN-LICHTENBERG

Auf dem Alten Schlachthof entstehen Mietwohnungen

Dass sich der Mietwohnungsbau in Berlin lohnt – 100.000 leerer Unterkünfte zum Trotz –, will jetzt die Berliner Avila-Gruppe beweisen. Auf 30.000 m² Fläche errichtet das Unternehmen auf dem ehemaligen Entwicklungsgebiet Alter Schlachthof für rund 90 Mio. Euro Geschosswohnungen. Damit fügt sich Berlins wohl größtes Mietbauvorhaben in einen neuen Stadtteil ein, in dem sich derzeit 35 bis 40 Investoren tummeln und sich die Kräne eifrig drehen.

Die frei finanzierten Wohnungen des ersten Bauabschnitts kosten zwischen 8 und 9 Euro/m². Anders als ursprünglich gedacht stehen nicht die kleineren Single-Wohnungen, sondern größere Heime für Familien im Fokus des Interesses. Bilder: gg

Die Berliner Wirtschaft wird boomen, Hundertausende von neuen Einwohnern werden in die deutsche Haupttadt strömen – so dachte man in den frühen neunziger Jahren. Um den avisierten Heerscharen Platz zum Wohnen und Arbeiten zu bieten, wies der Berliner Senat fünf innerstädtische Brachen als städtebauliche Entwicklungsflächen aus. Eine davon, mit 50 ha die kleinste, war der 1991 stillgelegte Alte Schlachthof im Stadtteil Lichtenberg, direkt an der Grenze zum Altbauquartier Friedrichshain.

Es kam anders als gedacht

Doch die euphorischen Planungen der Berliner Landesväter hielten der Realität der wirtschaftlichen Entwicklung Berlins nicht stand. Aus diesem Grund zog das über beide Ohren verschuldete Land Berlin irgendwann die Reißleine und entließ die Gebiete peu à peu aus dem Entwicklungsrecht. 1,1 Mrd. Euro öffentliches Geld sind über die Jahre in die Gebiete geflossen. 158 Mio. Euro davon landeten auf dem Schlachthofareal, das Ende 2007 als eines der ersten Entwicklungsgebiete den Schutz des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches verlor. Für das viele Geld wurden Baufelder von 31 ha Größe, ca. 7 km neue Straßen und 7 ha Grünfläche geschaffen. Doch die hochtrabenden Pläne der Bauverwaltung wurden zurechtgestutzt: Statt ursprünglich 2.700 Wohnungen sollen jetzt nur noch 1.300 entstehen, statt 217.000 m² Bruttogeschossfläche für Gewerbe stehen jetzt nur 170.000 m² auf dem Zettel. Investoren kamen und gingen.

Mietwohnungen in drei Tranchen

2006 und 2007 verkaufte der bei der ehemaligen Entwicklungsgesellschaft für die Vermarktung zuständige Prokurist, Hans-Jörg Schmidt, drei Baufelder mit einer Grundstücksfläche von 33.500 m² an die Unternehmensgruppe Avila Management, Berlin. Das Unternehmen gehört zu 60% Douglas Fernando, einem Bauunternehmer aus Sri Lanka. Der restliche Anteil befindet sich im Besitz der katholischen Karmel Missionsstiftung Dr. Fernando, die sich für Bildung, Entwicklung und Frieden in der Dritten Welt einsetzt. Der Kaufpreis betrug 10,2 Mio. Euro.

Bis 2012 will Unternehmenschef Fernando nach Plänen des Berliner Architekturbüros Quick Bäckmann Quick in drei Bauabschnitten ganz normale Mietwohnungen, Townhäuser, seniorengerechte betreute Unterkünfte und Gemeinschaftswohnungen u.a. für Demenzkranke errichten. Die Dienstleistungsflächen sind für Arztpraxen und kleine Läden vorgesehen. Damit handelt das Unternehmen gegen den Trend. Im vergangenen Jahr wurden in der 3,3 Mio. Einwohner starken deutschen Hauptstadt höchstens ganze 1.600 neue Geschosswohnungen errichtet, ermittelte der Immobilienverband Deutschland IVD. Auf Lichtenberg entfielen 234 neue Heime – Eigenheime inklusive.

Der neue Fachmann ist der alte

Der erste Bauabschnitt mit 131 Wohnungen und zusammen 10.800 m² Geschossfläche wurde im Herbst 2007 begonnen und geht jetzt seiner Vollendung entgegen. Die Quartiere mit ihren Zwei- bis Fünfzimmerwohnungen mit 57 bis 121 m² Größe werden jetzt Stück für Stück vermietet. Für 40% der zwischen 8 und 9 Euro/m² teuren Wohnungen konnten innerhalb von drei Monaten Mieter gewonnen werden – mit Hilfe von Hans-Jürgen Schmidt, dessen Fachwissen sich der neue Eigentümer nach Auflösung der Berliner Entwicklungsgebiete schnell sicherte.

Ambitionierte Preise

Mit den aufgerufenen Preisen befindet sich das Unternehmen im oberen Bereich dessen, was gemäß dem druckfrischen IVD-Marktspiegel *(s. Artikel unten)* im frei finanzierten Wohnungsbau üblich ist.

Lichtenberg kommt bei Neuvermietungen auf einen Schwerpunktwert von 5,75 Euro/m² in den besseren Lagen des Bezirks, in weniger begehrten Wohngebieten schließen die Makler ihre Verträge für 4,90 Euro/m². Im direkt angrenzenden Stadtteil Friedrichshain lauten die Zahlen 6,10 Euro/m² beziehungsweise 5,50 Euro/m².

Eine typische Mieterstruktur kann Schmidt im neuen Quartier nicht erkennen. „Wir haben hier Singles, Paare, wachsende bis gestandene Familien." Und in der Tat schieben junge Leute beim Besichtigungstermin Kinderwagen durch die Flure, kommt ein Mann im Rentenalter herein und fragt, welche Sicherheiten er denn beizubringen hat, um die Tochter mit ihrem Ehemann hier unterbringen zu können.

Statt Singles kommen Familien

45% aller neuen Heime auf dem 8.000 m² großen Grundstück sind Zweizimmerwohnungen. Die lassen sich in der Single-Stadt Berlin am besten vermieten. Dachten die Bauherren. Aber denkste. „Überraschend" stark nachgefragt waren die großen Einheiten, wie es im Vermieterdeutsch heißt, mit drei bis fünf Räumen. Die durchschnittliche, 80 m² große Wohnung mit drei Zimmern laufe am besten, berichten die Vertriebsspezialisten vor Ort. Dem wird in den folgenden Bauabschnitten natürlich Rechnung getragen.

Ein Drittel der neuen Mieter komme aus dem ehemaligen Ostteil der Stadt, ein gutes Viertel aus Westberlin, der Rest seien Berlin-Zuzügler. So wie der Schwiegersohn des freundlichen Rentners. Der kommt aus Russland.

In Bezug auf die Ausstattung der Mietwohnungen haben die gläubigen Bauherren gelernt: Parkett ist Pflicht, das wollen sie alle, eine Fußbodenheizung ist nicht nötig, weil teuer, die offene Küche finden 60% aller Wohnungsinteressenten gut, 80 bis 85% halten ein Badezimmer ohne Fenster für unzumutbar. Der barrierefreie Zugang, die Tiefgarage und die gemeinschaftliche Dachterrasse gefällt den allermeisten gut – obwohl man hier niemals grillen darf. „Offenes Feuer auf Holzfußboden?!", pariert Schmidt entsprechende Fragen entgeistert.

Bauabschnitt Nr. 2 umfasst 133 Wohnungen mit 10.500 m² Geschossfläche für Mietwohnungen und 2.000 m² für Gewerbe, Läden, Praxen. Einen Teil der kleineren Wohnungen auf dem 7.500 m² großen Grundstück will Douglas an die Caritas vermieten, die hier betreutes Wohnen etablieren will.

Im August 2010 soll dieser Teil des neuen Stadtteils auf dem Alten Schlachthof bezugsfertig sein. Im Frühjahr des kommenden Jahres beginnt Schmidt mit der Vermietung. „Vorher geht das nicht", zeigen ihm die Erfahrungen. „So lange planen Mieter nicht. Außerdem müssen die Räume sinnlich erfahrbar sein."

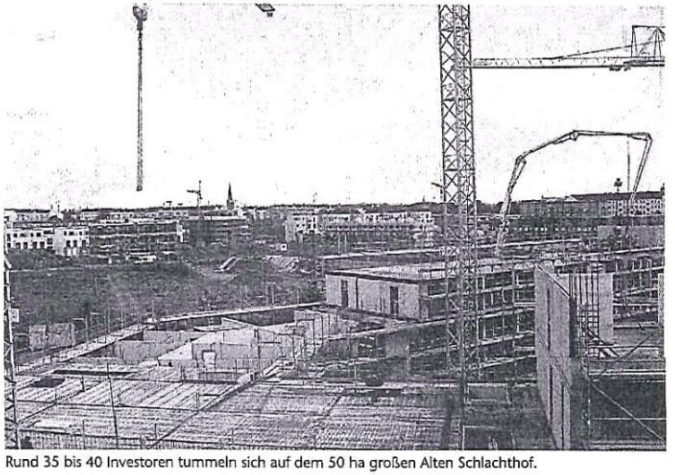
Im dritten Bauabschnitt, auf 17.000 m² Grund der größte Batzen, plant die Avila-Gruppe Geschosswohnungsbau und 20 bis 22 Stadthäuser, die Fernando allerdings nicht vermieten, sondern verkaufen will. Der Bauantrag ist in Vorbereitung, das Baurecht erwarten die Katholiken im dritten Quartal dieses Jahres. Noch 2009 soll mit dem Bau begonnen werden, 2012 dann das Vorhaben abgeschlossen sein.

Darmschleimerei und Rinderhalle

Summa summarum wird Douglas Fernando 80 Mio. bis 95 Mio. Euro auf dem Areal investieren. Die Bauabschnitte 1 und 2 seien durchfinanziert, erläutert Schmidt, Abschnitt Nr. 3 sei noch in der Verhandlung.

Doch der neue Stadtteil wächst. Dort, wo rund 100 Jahre lang Schlachthöfe, Ställe und Markthallen standen, sind scharenweise die Bauarbeiter am Werk. Weit über 90% der privatisierungsfähigen Baufelder konnte Schmidt bis zur Entlassung aus dem besonderen Status an Investoren verkaufen. Heute sind bis auf zwei Grundstücke alle vergeben. 35 bis 40 Investoren, schätzt Schmidt als Vater des neuen Stadtteils, tummeln sich auf dem abseits der großen Straße, aber dennoch gut angebundenen Gelände.

Sie bauen Eigentumswohnungen, Supermärkte, Townhäuser und schicke Lofts. Doch auch wenn vieles in Gang gekommen ist, liegt doch noch so manches im Argen. So regt sich im denkmalgeschützten Gebäude der alten Darmschleimerei (hier wurden die Gedärme für den Weiterverkauf gereinigt) immer noch genau so wenig neues Leben wie in der riesigen ehemaligen Rinderauktionshalle. *(gg)*



Rund 35 bis 40 Investoren tummeln sich auf dem 50 ha großen Alten Schlachthof.