

Wohnen am Wasser

14.07.2015 10:08 Uhr

## Nicht ohne meinen Bootsanleger

Auf vielen Wassergrundstücken Berlins entstehen Wohnungen – besonders in Treptow-Köpenick. In den Blick der Projektentwickler geraten verstärkt Wasserlagen, die bislang als eher schwierig galten.

VON CHRISTIAN HUNZIKER



Wohnen mit maritimem Flair. Eine Visualisierung des Projekts Marina Quartier 83 in der Grünauer Straße in Köpenick. Hier entstehen... FOTO: PROFI PARTNER AG

Die Brache an der Regattastraße in Grünau ist riesig. Über eine Fläche von zehn Hektar erstreckt sich das einstige Industrieareal an der Dahme, das zuletzt vom VEB Berlin-Chemie genutzt wurde. Schon seit mehreren Jahren gibt es Pläne für eine Wohnbebauung an diesem Standort – und jetzt sollen sie endlich umgesetzt werden: Für September kündigt Alexander Happ, Geschäftsführer Development Deutschland bei der österreichischen Buwog Group, den Baubeginn für das auf den Namen 52° Nord getaufte Wohnungsbauprojekt an.

Mit 700 bis 800 Eigentums- und Mietwohnungen sowie Reihenhäusern ist das Projekt eines der größten, das derzeit an einem Berliner Gewässer geplant ist. Das einzige ist es aber bei weitem nicht: Ob in Köpenick oder Friedrichshain, ob in Mitte oder auf der **Humboldt-Insel in Tegel** – überall entstehen momentan Wohnungen am Wasser. Vorangetrieben wird diese Entwicklung, wen wundert's, durch den Boom auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Denn in den Blick der Projektentwickler geraten verstärkt Wasserlagen, die bislang als eher schwierig galten – beispielsweise, weil sie in einem nicht besonders attraktiven Umfeld oder an einer viel befahrenen Straße liegen.

Letzteres gilt zum Beispiel für das Projekt The White, für das die Otto Wulff Projektentwicklung im Juni Richtfest gefeiert hat. Der Neubau steht auf dem Areal des einstigen Osthafens in Friedrichshain und ist das erste Wohnhaus auf dem ansonsten mit Bürogebäuden und einem Hotel bebauten Areal.

Im Süden die lauschige Spree, im Norden die laute Stralauer Allee – in diesem Spannungsfeld werden sich die künftigen Bewohner bewegen. Ausdruck der unterschiedlichen Lagequalitäten innerhalb des Gebäudes ist die Preisspanne der 68 Wohnungen, die von 2950 bis 6200 Euro pro Quadratmeter reicht. Verkauft oder reserviert sind nach Angaben des Bauträgers bereits 95 Prozent der Wohnungen.

### **Auf dem Nachbargrundstück steht eine Industrieruine**

Mit Lärmbelästigung müssen die künftigen Bewohner von 52° Nord in Grünau wohl nicht rechnen. Dafür ist der Reiz des unmittelbaren Umfelds – sieht man von der Dahme mit den gemächlich dahin gleitenden Booten ab – derzeit eher überschaubar: Auf dem Nachbargrundstück steht eine Industrieruine, auf der anderen Straßenseite befinden sich einfache Wohnblöcke aus der Nachkriegszeit, und die nächste Straßenbahnhaltestelle heißt Betonwerk.

Doch Grünau wird durch das Projekt an Attraktivität gewinnen, ist Rainer Hölmer, Baustadtrat von Treptow-Köpenick, überzeugt: „Die Neuordnung und Nutzung der seit Jahren vorhandenen Brachfläche beseitigt einen städtebaulichen Missstand und wird insgesamt das Quartier aufwerten“, sagte er im vergangenen Herbst bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans.

Mittlerweile hat die Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan beschlossen. Dieser sieht vor, eine 6000 Quadratmeter große Wasserfläche in das Grundstück hineinzuziehen, so dass auch die Bewohner der weiter von der Dahme entfernten Häuser das Gefühl haben, am Wasser zu wohnen. Realisiert werden soll das Riesenprojekt laut Buwog-Vertreter Happ in zehn Bauabschnitten. Für den ersten, das so genannte Seefeld, hat der Vertrieb begonnen. Die 113 Eigentumswohnungen kosten zwischen 2850 und 4690 Euro pro Quadratmeter.

Doch gerade im Bezirk Treptow-Köpenick mit seinen zahlreichen Gewässern ist die Konkurrenz um Wohnungskäufer groß, finden sich doch auf relativ kleinem Raum mehrere weitere am Wasser gelegene Wohnungsbauvorhaben. In der Grünauer Straße zum Beispiel, der nördlichen Fortsetzung der Regattastraße, nähern sich die Bauarbeiten am Marina Quartier 83 ihrer Fertigstellung. Hier entstehen 44 Wohnungen, von denen nach Angaben der mit der Vermarktung beauftragten Profi Partner AG nur noch eine einzige – eine 137 Quadratmeter große Drei-Zimmer-Wohnung für 449 000 Euro – zu haben ist. Wer möchte, kann auch eine eigene Bootsanlegestelle erwerben.

### **In Stralau liegen die Quadratmeterpreise bei 4200 Euro**

Besonders dicht ist die Bautätigkeit in der nicht weit von der Altstadt Köpenick entfernten Lindenstraße. Hier, auf der nördlichen Seite der Spree, ist erneut die Buwog Group aktiv: Am kommenden Freitag feiert sie das Richtfest für die Uferkrone, ein aus zwölf Gebäuden mit zusammen 198 Eigentumswohnungen bestehendes Ensemble. Geschätzt von den bisherigen Erwerbern würden besonders „die Kombination unterschiedlicher Wohnkonzepte und die daraus resultierende architektonische Vielfalt“, sagt Alexander Happ.

Direkt daneben, in der Lindenstraße 34, ist der Lindenpark an der Spree fast fertig. Er hat den Vorteil, dass die 43 Zwei- bis Vier-Zimmer-Wohnungen alle direkt am Wasser liegen. „Vertriebsstart jetzt!“, steht auf einem Schild in der Lindenstraße 28, wo das Projekt Spree 28 mit 42 Wohnungen Gestalt annehmen soll. Und fährt man weiter in die Straße An der Wuhlheide 204, so kommt man zu Living Spree, einem Neubau mit 42 Wohnungen und 18 Boots Liegeplätzen. Eine Vier-Zimmer-Wohnung steht hier für 3070 Euro pro Quadratmeter zum Verkauf.

Für eine Wasserlage wirkt dieser Preis fast bescheiden. Ganz andere Beträge werden in der Innenstadt aufgerufen. Auf der **Halbinsel Stralau** etwa hat die Streletzki-Gruppe soeben mit den Bauarbeiten an den ersten 57 Wohnungen ihres Projekts Rive begonnen. Obwohl diese nicht direkt am Wasser liegen, kosten sie im Durchschnitt 4200 Euro pro Quadratmeter. Gefragt seien in diesem Gebiet vor allem größere Einheiten, sagt Carsten Leckebusch von der Streletzki-Gruppe. „Stralau ist immer noch ein Familienstandort.“

Noch deutlich teurer wird es im sogenannten Kunst-Campus, den die Groth-Gruppe in der Europacity nördlich des Hauptbahnhofs errichtet. Direkt am Berlin-Spandauer Schifffahrtskanal entstehen 120 edle Eigentumswohnungen, wobei beispielsweise eine Vier-Zimmer-Wohnung mit 123 Quadratmeter für 724 000 Euro (5900 Euro pro Quadratmeter) zu haben ist.

Den Vogel in Bezug auf die Preise aber schießt das Hochhaus Living Levels am Friedrichshainer Spree-Ufer ab, das wegen des Streits um den damit verbundenen **Durchbruch der East Side Gallery** monatelang für Schlagzeilen sorgte. Ende dieses Jahres wird der Neubau nach Angaben von Makler Thomas Zabel fertig gestellt sein. „Die teuerste Wohnung“, berichtet Zabel, „kostet 15 000 Euro pro Quadratmeter.“