

Ein Quartier im Aufbruch

Serie Makler stellen ihren Berliner Lieblingssort vor. Heute: Das **Engelbecken** zwischen Moritzplatz und Oranienstraße

■ V. ROLAND BUDIMTSCHITSCH

Rund um das Engelbecken erstreckt sich eine ruhige, zentrale Wohngegend im Dreieck zwischen Moritzplatz, Schillingbrücke und Oranienstraße. Derzeit noch so etwas wie ein Geheimtipp, gehört sie zu den attraktiven und aussichtsreichen Lagen Berlins. Im Sommer kann man hier beim Latte Macchiato im Café am Ufer sitzen und den Blick über das mit Fontänen geschmückte Gewässer schweifen lassen. Entlang des ehemaligen Luisenstädtischen Kanals erstreckt sich ein idyllischer Grünstreifen mit Gärten, Brunnen und Spielflächen, wo man sich heute erholen und

MAKLERSLIEBLINGSORTE

Heute: Engelbecken



Roland Budimtschitsch

entspannen kann. Das Engelbecken ist ein Kleinod und eine Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

Von hier sind Alexanderplatz, Hackesche Höfe, Unter den Linden, Friedrichstraße und der Potsdamer Platz mit Museen, Restaurants, Opernhäusern, Kinos und Geschäften nur maximal zwei Kilometer Luftlinie entfernt. Ebenso schnell erreicht man die angesagtesten Clubs der Stadt: Zu Berghain, Sage Club, Tresor und Spindler & Klatt ist es nur ein Katzensprung. Verlässt man die Wohngegend nach Osten, erreicht man schnell den Ostbahnhof oder die neue Event-Arena O2-World auf der anderen Seite der Spree.

In unmittelbarer Nähe dazu ist das Mega-Projekt Mediaspree im

Bau, wo in den nächsten Jahren bis zu 30 000 neue Arbeitsplätze in der Kreativwirtschaft entstehen sollen. Auch die verschiedenen Botschaften im Einzugsgebiet sorgen für wirtschaftlichen Aufwind. Kein Wunder also, dass der Bereich rund um das Engelbecken derzeit aus seinem Dornröschenschlaf erwacht. In den angrenzenden Trendquartieren von Mitte und Kreuzberg übersteigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien schon seit geraumer Zeit das Angebot, und so gerät die nördliche Luisenstadt zunehmend in den Blick von Wohnungssuchenden.

Dass der Immobilienboom des übrigen Bezirks Mitte am Engelbecken bislang noch weitgehend vorbeigegangen ist, liegt sicher auch an den Spuren, die der Zweite Weltkrieg und die Teilung der Stadt hier hinterlassen haben. In der nördlichen Luisenstadt gab es im Krieg große Zerstörungen. Die von Gartenbaudirektor Erwin Barth angelegten Gärten auf dem ehemaligen Luisenstädtischen Kanal, der 1928 zugeschüttet worden war, wurden unter Trümmerschutt begraben.

Werk von Gartenarchitekt Lenné

Später schlug die Mauer eine Schneise durch das Quartier. Das im 19. Jahrhundert vom berühmten Berliner Gartenbaudirektor Peter Joseph Lenné geschaffene Engelbecken und der darin mündende Luisenstädtische Kanal dienten während der Teilung der Stadt als Grenzstreifen. Noch heute ist der ehemalige Mauerstreifen mit seinen großen Brachflächen, die jetzt allmählich bebaut werden, deutlich zu erkennen. Nach dem Fall der Mauer wurde das Engelbecken als inner-



Wasserlage mit Fontänen (rechts): Mieten und Kaufen am Engelbecken sind bereits teurer geworden



Auch solch moderne Wohnprojekte werden hier realisiert

städtisches Gewässer liebevoll restauriert und die Gärten auf dem Luisenstädtischen Kanal wurden nach Barth'schem Vorbild wieder hergestellt.

Die Quadratmeterpreise für Neubau-Eigentumswohnungen im Einzugsbereich des Engelbeckens sind trotz zentraler Lage



Keine Kirche: Dieser Blick zeigt ein altes Wohnhaus-Entree

mit zwischen 1950 Euro/qm für einfache Ausführungen und 3800 Euro für Objekte der gehobenen Klasse noch moderat. Denn durchschnittlich liegen die Quadratmeterpreise bei Neubauprojekten in Mitte laut Studie des Marktforschungsunternehmens Bulwien Gesa bei 3650 Euro.

Bei gebrauchten Immobilien geht es im unteren Preissegment (einfachste Sanierung) los bei 800 Euro/qm, für aufwendig modernisierte Altbauten liegen die Preise bei bis zu 2200 Euro/qm. Für Käufer sind damit in einigen Jahren – eine solide Bausubstanz vorausgesetzt – deutliche Wertsteigerungen möglich.



Ein Preisanstieg ist in den nächsten Jahren auch bei Mietwohnungen zu erwarten, die derzeit bei Neuvermietungen in einfacher Ausstattung noch ab fünf Euro/qm nettokalt zu haben sind. Wer Wohnungen in gehobener Ausstattung – großzügiger Balkon oder Dachterrasse – wünscht oder direkt am Engelbecken wohnen möchte, bezahlt schon jetzt neun bis elf Euro nettokalt. Dafür hat er es dann aber auch nicht weit zu seinem nächsten Latte Macchiato direkt am Wasser.

Der Autor ist Geschäftsführer der Budiro Unternehmensgruppe mit Sitz in Berlin-Mitte