

**EXKLUSIVES WOHNEN** Die Preise steigen langsamer – doch der drohende Brexit bringt neue Kaufinteressenten in die Stadt

## „Der Zuzug der Vermögenden ist nicht aufzuhalten“

Ein Drittel der neuen Eigentumswohnungen in Berlin kostet mehr als 4000 Euro pro Quadratmeter

VON TONG-JIN SMITH

Immobilien spielen in der wirtschaftlichen Entwicklung von Städten eine entscheidende Rolle. Mehr denn je ziehen sie neue Bewohner und Unternehmen an. Sie leisten somit „einen positiven und lebendigen Beitrag zur Wettbewerbsfähigkeit von Städten“. Diese Analyse von Rosemary Fenan, Leiterin des Globalen Forschungsprogramms bei der Immobilienberatungsgesellschaft Jones Lang LaSalle, bewährte sich in Berlin.

Laut dem Amt für Statistik wurden 2015 in der Hauptstadt 10 722 Wohnungen fertiggestellt, davon 4477 Eigentumswohnungen. Durchschnittlicher Quadratmeterpreis? Etwa 3600 Euro. Und das obwohl der politische Wille den Mietwohnungsbau derzeit begünstigt.

Aktuell meldet der Neubaukompass berlinweit 208 Projekte für Eigentumswohnungen – wobei gut die Hälfte mehr als 3000 Euro pro Quadratmeter kostet, fast ein Drittel sogar deutlich mehr als 4000 Euro. Darunter auch das „Carré Voltaire“ von Diamona & Harnisch in der Kurfürstenstraße. Bis 2018 sollen hier 127 hochwertige Eigentumswohnungen entstehen, die zwischen 200 000 und zwei Millionen Euro kosten.

„Wir nennen das gehobenes Wohnen“, erläutert Harnisch und meint damit Wohnungen in etablierter Lage, die entsprechend ausgestattet und großzügig geschnitten sind, über Vollholzböden und -fenster sowie einen guten Blick verfügen. „Keiner möchte im Schnitt 5000 Euro pro Quadratmeter für eine Wohnung ausgeben und dann auf eine Brandschutzwand schauen“, sagt Harnisch.

Zwar mag die Kurfürstenstraße als Schmuddelcke gelten, aber für Kapitalanleger ist der Standort ideal: zentral, erschlossen und etabliert. Gerade für Käufer von außerhalb spreche alles dafür, hier hohe Qualität preisbewusst zu kau-



fen. „Bei einer Rendite von drei bis 3,5 Prozent ist das eine wertsichernde Anlage, besser als Bundesanleihen zu kaufen“, sagt Harnisch.

Aber auch Berliner, die den Großteil der Eigentümer im „Carré Voltaire“ ausmachen, setzen auf die normative Kraft des Faktischen: Wenn hier erst einmal mehr Menschen mit einem mittleren bis höheren Einkommen wohnen, wird sich der Kiez verändern. Cafés und Geschäfte werden die Straßen beleben – auch nach 18 Uhr. Und der Straßenstrich wird Familien und Neubeginnern weichen.

Zwar investieren viele Deutsche aufgrund der niedrigen Zinsen und vergleichbar niedrigen Preise sowie der Attraktivität Berlins als kulturelles, gesellschaftliches, politisches und Bildungszentrum in Hauptstadtimmobilien. Aber gerade im gehobenen, und erst recht im noch jungen Luxussegment für mehr als 5000 bis 6000 Euro pro Quadratmeter

zählen in erster Linie ausländische Investoren zu den Käufern. „Berlin ist unheimlich angesagt, ist der Dreh- und Angelpunkt Europas“, sagt Michael Ries, Geschäftsführer des Projektentwicklers Pantera. „Und so lässt sich auch der Zuzug von Vermögenden nicht aufhalten.“

Aus internationaler Sicht seien zentrale Standorte interessant: rund um den Ku'damm oder in Mitte, aber auch an der Chausseestraße – die es geschafft hat, sich als Verlängerung der Friedrichstraße eine Scheibe von deren Ruf abzuschneiden und mittlerweile nicht nur Mietwohnungen für 18 Euro pro Quadratmeter netto kalt bietet, sondern auch Eigentum für weit mehr als 4500 Euro.

„Berlins Aufholprozess der letzten Jahre war exorbitant, und wir werden auch in den nächsten Jahren noch Preissteigerungen sehen – die Quadratmeterpreise werden nicht bei 10 000 Euro enden –, aber eben nicht mehr in der Ge-



Das „Palais Varnhagen“ (oben) vom Büro Chipperfield hat als einer der wenigen Neubauten in Berlin Deckenhöhen, die es mit einem Altbau aufnehmen können. Um den U-Bahnhof Mendelssohn-Bartholdy-Platz herum wächst aktuell das „High Park“ in die Höhe.

Abbildungen: Zabel Property

schwindigkeit“, sagt Ries. „Luxus ist kein Markt für alle. Er findet nur dort statt, wo alles passt.“

Auch brauche sich Berlin nicht wie London vor ausländischen Investoren zu fürchten, die ganze Viertel aufkaufen und dann spekulativ leerstehen lassen, meint Stefan Schulze, Vertriebsleiter von Rubina Real Estate. „Zum einen beobachten wir, dass unsere ausländischen Investoren zwar mehrere Wohnungen kaufen, um sie zu vermieten, aber auch gerne eine wirklich selbst nutzen. Zum anderen ist die Anzahl ausländischer Kapitalanleger noch vergleichsweise gering, und bei Gesamtkosten von mehr als 300 000 Euro ziehen viele eine Grenze“, sagt Schulze. Das gelte etwa für Investoren aus Asien, die in Berlin eine Wohnung als Wertanlage für ihre Kinder kaufen, die zum Studium hierher kommen.

„Viele Ausländer sind auch fast enttäuscht, wie wenig sie für ihr Geld bekom-

men“, meint Oliver Blum vom Luxusimmobilienmakler John Taylor. Das Image Berlins als hippe, billige Metropole erwecke den Eindruck, als könne man in Prenzlauer Berg eine 200-Quadratmeter-Wohnung für 300 000 Euro kaufen. Auch seien die gedeckelten Mieten – mehr als 20 Euro pro Quadratmeter sei auch mittelfristig unrealistisch – ein Grund für geringe Renditen. „Berlin ist nicht New York. Und obwohl die Preise noch anziehen werden, wird die Luft ab 15 000 Euro pro Quadratmeter extremst dünn. Projektentwickler müssen aufpassen, dass sie nicht am Markt vorbei bauen.“

„Am Ende zählt der Gesamtpreis, auch im Luxussegment“, erklärt Thomas Zabel, Geschäftsführer von Zabel Property.

**Bei einem Preis von mehr als einer Million Euro für eine Wohnung muss alles stimmen**

„Dann muss auch alles stimmen, von der Materialwelt über den eigenen Stellplatz bis zum Concierge. Wer über eine Millionen Euro für eine Wohnung ausgibt, erwartet das.“

Auch wenn dieser Markt noch sehr klein ist, entwickelt er sich gerade. „Berlin ist der Ausweichmarkt für London. Nicht nur, weil Wohneigentum hier immer noch ziemlich günstig ist, sondern weil ein drohender Brexit Investoren verunsichert. Wir beobachten seit gut 18 Monaten ein deutlich gestiegenes Interesse des internationalen Mittelstands an Berlin, die hier 500 000 bis 700 000 Euro für eine Wohnung ausgeben.“ Darüber hinaus schaffen viele dieser Investoren auch Arbeitsplätze in Berlin, weil sie einen Teil oder ihr gesamtes Unternehmen in die Stadt bringen.

Ob sie sich künftig auch für Standorte jenseits des Zentrums in Wedding, Lichtenberg, Neukölln oder Tegel erwärmen können, bleibt abzuwarten. „Schöneberg und das nördliche Charlottenburg könnten hochwertiges Wohnen vertragen“, analysiert Karl Zeller, Geschäftsführer des Immobilienvermarkters Bewoon. „Wir vernetzen uns jetzt auch in Standorte, wo man noch nicht ist, etwa in Spandau, wo wir am Wasser hochwertige Wohnungen planen.“

## Die soziale Mischung macht's

Das Miteinander in Berlin zieht Käufer an

Berlin ist beim internationalen Käuferklientel auch deshalb so angesagt, weil die zentralen Kieze der Stadt eine einzigartige soziale und kulturelle Durchmischung bieten. Hier findet man Ein- bis Drei-Zimmer-Wohnungen bei einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft für 6,50 Euro pro Quadratmeter direkt neben einem Luxusneubau mit großzügig geschnittenen Eigentumswohnungen für mehr als 500 000 Euro. Neben einer alternativen Kneipe eröffnet ein schicker Kinderklamottenladen, neben einem Restaurant für vegane Spezialitäten arbeitet eine Goldschmiedin an ihren ungewöhnlichen Kreationen. Berlin ist voller solcher Beispiele. Gleichzeitig bieten die Einkaufsmöglichkeiten in City Ost und West bekannte Marken und Ketten. Das gibt es sonst kaum auf der Welt: Kleinteiligkeit und Individualität neben Kommerz und Global Playern.

Die sprichwörtliche Offenheit, das Miteinander und die Gelassenheit der Berliner zieht nicht nur Studenten aus Süddeutschland an, sondern auch Start-up-Gründer aus Israel und Schweden, Hollywood-Stars und Vermögende aus aller Welt, für die direkte Flugverbindungen aus ihrer Heimat neben dem positiven Zinsumfeld kaufentscheidend sind. Neben deutschen und internationalen Kapitalanlegern kommen aber auch immer mehr Rückkehrer in die Stadt – Menschen, die in den vergangenen Jahren im Ausland gelebt und dort gutes Geld verdient haben. „Das ist eine starke Käufergruppe“, sagt Thomas Zabel, Geschäftsführer von Zabel Property.

Denn viele angehende Rentner betrachten Berlin als guten Ort, um ihren Ruhestand zu genießen. Vielfalt, Abwechslung, Kultur und zahlreiche Grünflächen sprechen ebenso für die Stadt wie das gut ausgebaute Nahverkehrsnetz und die hohe Qualität der medizinischen Versorgung. Vor allem zentrale Lagen sind natürlich gefragt, wobei auch traditionelle Villenviertel in Dahlem und Steglitz in den Fokus rücken. Es sind Projekte, wie das „Oxford Living“ des Projektentwicklers Pantera oder das „Paulinum“ von Diamona & Harnisch, die dort modernen Luxus etablieren. Und trotzdem: Das Luxussegment umfasst nur ein Prozent des Wohnungsmarkts.

TONG-JIN SMITH

ANZEIGE

**Villen Prinzenviertel** · Ehrlichstraße, 10318 Berlin-Karlshorst

**Moderne Eigentumswohnungen in fünf Stadtvillen**

In bester Lage von Karlshorst – im Prinzenviertel – entstehen nach einem Konzept des renommierten Berliner Architekturbüros Gewers & Pudewill in 5 Stadtvillen 32 hochwertig ausgestattete 2 – 5 Zimmer Eigentumswohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 61 – 177 m<sup>2</sup>.

Wir unterstützen Sie gerne mit einer kostenfreien Finanzierungsberatung. Sie kaufen provisionsfrei direkt vom Bauträger.

**Zum Beispiel:**  
2-Zimmerwohnung mit ca. 66 m<sup>2</sup> für 228.000€

**Verkaufsstart erfolgt! Baustart ist erfolgt!**

**Ausstattungsdetails:**

- Balkon oder Terrasse mit Südausrichtung
- Tiefgaragenanlage
- Barrierefreie Wohnungen
- Hochwertige Fliesen- und Parkettböden
- Fußbodenheizung u.v.m.

Informationen unter: 030/4 75 94 31 00 • berlin@HELMA.de • www.wohnen-in-karlshorst.de

**HELMA** Wohnungsbau

**Provisionsfreie Eigentumswohnungen in Top-Wohnlagen.**  
Sichern Sie sich die letzten freien Einheiten!

**PROJECT** Immobilien

**CHARLOTTENBURG**  
Goslarer Ufer 1 · 10589 Berlin  
INFO-CENTER: Nach tel. Vereinbarung  
[www.goslarer-ufer.com](http://www.goslarer-ufer.com)

**LICHTERFELDE-WEST**  
Curtiusstraße 20-34 · 12205 Berlin  
INFO-CENTER: Nach tel. Vereinbarung  
[www.la-provence-berlin.com](http://www.la-provence-berlin.com)

**MITTE**  
Rungestraße 17 · 10179 Berlin  
INFO-CENTER: Sa./So. 13-15, Mo./Mi. 11-14, Do. 12-18 Uhr  
[www.be-mitte.com](http://www.be-mitte.com)

[www.project-immobilien.com](http://www.project-immobilien.com) · 030.88 70 481 11

**BEST PLACE** präsentiert

**FÜNF MORGEN**  
DAHLEM URBAN VILLAGE

Einzigartige Lebensqualität am Wasser inmitten Berlin  
Nur noch wenige Einheiten verfügbar

**Kontakt**  
Telefon: +49.030.44 35 196-0  
info@bestplace-immobilien.de  
www.bestplace-immobilien.de

stofanel