

<http://www.stern.de/wirtschaft/immobilien/berliner-luxuswohnungen--kaufpreise-bis-zu-20-000-euro-pro-quadratmeter-6810034.html>

Berliner Luxuswohnungen

Von wegen arm aber sexy - der Immobilienwahn in Berlin

Unter den europäischen Hauptstädten gilt Berlin immer noch als billig - aber wie lang noch? Inzwischen werden Wohnungen zu Kaufpreisen bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter angeboten. Eine Besichtigung.

Von Karoline Böhme



Das Penthouse in Berlin-Wilmersdorf. Klimaanlage und Kamin sind in dieser Preisklasse Pflicht.

Sächsische Straße, Ecke Pariserstraße in Berlin-Wilmersdorf. Schon das Treppenhaus ist eine Augenweide: Marmor-Wände, Stuck, Jugendstil-Lampen, Wohnungstüren aus tiefdunklem Holz, goldene Klingeln. Viele Einbauten stammen aus der Zeit der Jahrhundertwende, andere sind mit Blick auf die historischen Originale detailgetreu rekonstruiert. "Der Umbau hat eine Weile gedauert, da wir auch die Verantwortung haben, behutsam mit der bestehenden

Struktur umzugehen", sagt Peter Rabitz. Er ist "Director **Premium** Real Estate" der Zabel Property AG. Sein Job: Verkauf von superexklusiven Immobilien.

Über Jahrzehnte hinweg galt Berlin, einem Bonmot des ehemaligen Bürgermeisters Klaus Wowereit folgend, als "arm, aber sexy". Daran hat sich im Prinzip nichts geändert, noch immer lebt ein sehr großer Teil der Einwohner von schmalen Renten oder Sozialleistungen. Trotzdem läuft auch in der Hauptstadt der Immobilienmarkt heiß. Weil mit herkömmlichen Geldanlagen kaum noch Geld zu verdienen ist, investieren Wohlhabende in "Betongold". Und Immobilienplaner schaffen das passende **Angebot**: Überall in der Stadt entstehen Luxus-Appartments, die für geradezu irrwitzige Summe angeboten werden. Der bisherige Rekord: 20.000 Euro - pro Quadratmeter.

Ein Muss: der Echtholzkamin

So teuer ist das Penthouse in der Sächsischen Straße nicht. Aber es vermittelt einen Eindruck, wohin die Reise geht. Fünfter Stock: ein ausgebautes Dachgeschoss mit großen Fenstern, Eichendielenparkett, 4,20 Meter Deckenhöhe und jeder Menge Luxus. Die Decken seien abgesenkt worden, erklärt Makler Rabitz, Einbauten wie Klimaanlage, Echtholzkamin, Fußbodenheizung und Oberlichter seien in dieser Preisklasse ein Muss.



Nasszelle wäre untertrieben: In den Bädern sind indirekte Lichter und Ablagen eingebaut.

Besonders raffiniert: Die großen Doppelflügeltüren verschwinden in der Wand, die Kücheninsel kann per Knopfdruck in der Höhe verstellt werden. "Durch die großzügige Weite können die Bewohner auch viele Gäste gleichzeitig empfangen", schwärmt Rabitz. Natürlich sind auch die Schlafzimmer standesgemäß ausgestattet - jedes verfügt über ein eigenes Bad mit Großformatfliesen aus Stein, in die Wand eingearbeitete Ablagen und Deckenlichter. Darf's noch ein bisschen mehr sein? Die private Dachterrasse mit 360-Grad-Blick über Berlin geben jedem Besucher den Rest.

Epizentrum ist Berlin-Mitte

Der Preis für die 227-Quadratmeter-Wohnung ist, sagen wir: stolz. 2.542.400 Euro sollen es sein. "Die Wohnungen in diesem Gebäude bieten genau das, was viele Menschen suchen und was sie erwarten, wenn sie bereit sind, viel Geld dafür zu zahlen", sagt Rabitz. Zudem befinde sich das Haus in einer der schönsten Gegenden in Berlin-Wilmersdorf, der Ku'damm ist in der Nähe, Cafés, Restaurants und Bars vor der Tür. Tiptop. Aber wer kauft sowas eigentlich?

Es seien Menschen aus ganz Deutschland, den USA und dem Nahen Osten, sagt Rabitz. Letztere kauften allerdings lieber in Berlin-Mitte. "Dort gibt es einen moderneren Wohnkomfort", erklärt er. In Berlin-Mitte liegen die Preise dann auch gleich nochmal ein Stückchen höher. Der Makler-Konzern Engel & Völkers registrierte dort kürzlich die Rekord-Wohnungen für bis zu 20.000 Euro pro Quadratmeter.

Luxusobjekte und Wohnungsmarkt

Zumindest Makler sind von solchen Zahlen begeistert. "Es ist natürlich erfreulich, dass Berlin in der Marktentwicklung inzwischen mit anderen Metropolen in Europa und auch **weltweit** mithalten kann", sagt Sebastian Fischer, Geschäftsführer von "Engel & Völkers" in Berlin. Dennoch seien die extrem hochpreisigen Objekte nicht repräsentativ. "Der Luxusmarkt spielt im Vergleich zum Gesamtmarkt eine verschwindend kleine Rolle." Im Jahr 2014 habe es in Berlin insgesamt 17.790 Eigentumstransaktionen gegeben, von denen nur sechs einen Quadratmeterpreis von 10.000 Euro überstiegen hätten. Nur ein Objekt sei für rund 20.000 Euro pro Quadratmeter verkauft worden.



Feinjustierung inklusive: Die Höhe der Kücheninsel kann per Knopfdruck verstellt werden.

"Der Käufer eines solchen Objekts weiß im Regelfall, dass er über dem Marktgeschehen kauft", sagt Fischer. Sprich: Er weiß, dass die Preise rational kaum noch erklärbar sind. Aber das ist eben auch immer eine Frage des eigenen **Vermögens** und der Vergleichsmaßstäbe. "Leute aus dem Ausland sind durch Städte wie New York ein ganz anderes Preisverhältnis gewohnt", erklärt Fischer. In Berlin lassen sich für große Preise

immerhin noch große Wohnungen erstehen, gewöhnlich liegen die Luxusobjekte zwischen 300 und 400 Quadratmetern. Bevorzugte Standorte: Schinkelplatz, Unter den Linden, Pariser Platz, Gendarmenmarkt oder in einer der oberen fünf Etagen des Ritz-Carlton am Potsdamer Platz.

Kein Ende der Immobiliensause

Sebastian Fischer geht davon aus, dass die Preise weiter ansteigen werden. Noch seien die Luxuswohnungen eine Ausnahme auf dem Markt. "Bisher liegt der durchschnittliche Preis für Wohnungen in dieser Kategorie bei 10.000 Euro pro Quadratmeter", sagt Peter Rabitz. Dieser werde sich jedoch **sicher** in den nächsten Jahren auf 15.000 Euro einpendeln. Wenn - ja wenn - die Blase nicht eines Tages platzt, wie so oft auf dem Immobilienmarkt.