

# Berlin



EIKE BECKER, CHAMARTIN MEERMANN

## Bau auf, bau auf!

Von Isabell Jürgens

DER ORT KÖNNTE geschichtsträchtiger kaum sein. Max Reinhardt arbeitete hier, nebenan Bertolt Brecht, und die Freie Deutsche Jugend inszenierte dort 1947 ihre Gründungsfeier – das Grundstück des alten Friedrichstadtpalastes. Nach Abriss des Palastes im Jahr 1985 verwilderte das Areal „Am Zirkus“. Hinter alten verbogenen Metallzäunen schossen Farne, Gräser und Bäume in die Höhe, bisweilen streunten herrenlose Katzen über das Grundstück. Doch mit der Beschaulichkeit ist bald Schluss.

Nun sind dort edle Wohnungen geplant, mit Blick auf die Spree und in fußläufiger Entfernung zu Berlins angesagtesten Theatern, Museen, Bars und Restaurants. Eine Adresse, die sich Bauherren teuer bezahlen lassen können. Die Schweizer Peach Property Group, die das Luxus-Bauvorhaben „yoo berlin“ 2008 von der in finanzielle Schwierigkeiten geratenen Kölner Vivacon AG übernommen hat, wird in der kommenden Woche an dem Standort einen Showroom eröffnen und mit der Vermarktung der Wohnungen beginnen, für die eine Luxusausstattung geplant ist.

Das Schweizer Unternehmen und sein 75-Millionen-Euro-Vorhaben „yoo berlin“ ist eines von vielen, die geholfen haben, dass Berlin beim Projektvolumen im Vergleich der deutschen Millionenstädte erstmals München und Hamburg abhängen konnte. Das geht aus der Studie „Der Markt für Projektent-

**Trotz Krise drehen sich in Berlin die Kräne. Beim Bau von Wohnungen hat die Metropole nun sogar Großstädte wie München und Hamburg abgehängt**

wicklungen in den deutschen A-Städten 2010“ hervor, die das Analysehaus Bulwien Gesa erstellte.

Laut der Studie hat Berlin mit mehr als 4,8 Millionen Quadratmetern gerade fertiggestellt, im Bau oder in Planung befindlicher Fläche im Vergleich zum Vorjahr mit einem Plus von 425 000 Quadratmetern 9,7 Prozent bei der Erstellung von Wohnraum zugelegt. Hamburg (- 450 000 Quadratmeter) und München (- 208 000) weisen dagegen deutliche Rückgänge auf (siehe Tabelle). Für die Studie zu den Wohnbauvorhaben wurden mehr als 2000 Projekte in den Städten Berlin, München, Hamburg, Frankfurt/Main, Düsseldorf, Köln und Stuttgart erfasst. Ausgewertet wurden dabei Bauvorhaben, die 2007 bis 2009 fertiggestellt, im Bau (bis Ende 2010) sowie in Planung (Fertigstellung bis 2014) waren.

Während sich insgesamt zeigt, dass die Krise an den Finanzmärkten auch die deutschen Projektentwicklungen nicht verschont hat (minus 5,9 Prozent auf 4,6 Milliarden Euro), erweist sich der Berliner Immobilienmarkt als überraschend krisenresistent (siehe Tabelle). „Insbesondere die starke Bautätigkeit im Wohnsegment gleicht in Berlin den Rückgang bei Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus“, sagt Andreas Schulten, Chef des Analysehauses Bulwien Gesa. Erstaunlich: Während der eingeschränkte Zugang zu Fremdkapital durch die restriktive Kreditvergabepraxis der Banken bundesweit Planungen und Projekte ausbremst, haben zumindest Entwickler im Zentrum Berlins, die ein überzeugendes Wohnprojekt vorlegen können, diese Sorgen nicht – so die Autoren der Bulwien-Gesa-Studie.

Das Geschehen an der Gabriele-Tergit-Promenade, unweit des Potsdamer Platzes, steht nahezu exemplarisch für diese Entwicklung. Während dort am 1. Oktober das 565-Zimmer Hotel „Scandic“ eröffnet soll, wird bereits in der kommenden Woche direkt angrenzend ein Block mit Luxuswohnungen eröffnet. Das Projekt firmiert unter dem Namen „Charleston“ und will Käufer mit dem Flair der 20er-Jahre locken. Die 72 nach modernsten Energiestandards errichteten Wohnungen sind bis zu 310 Quadratmeter groß und kosten 3900 bis 6900 Euro pro Quadratmeter. Dafür erwarten die Bewohner drei Meter hohe Räume, edles Par-

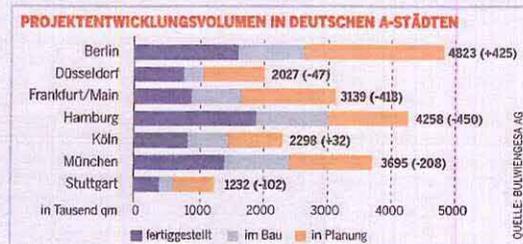
ket, ein Foyer mit Doorman-Service und eine private Parkanlage. Der Abverkauf der 40 Eigentumswohnungen und 32 Mietwohnungen läuft nach Auskunft der niederländischen Investoren Kondor Wessels gut und auch die Miete zwischen 14 und 16 Euro pro Quadratmeter schreckt offenbar niemanden. 53 Millionen Euro investieren die Niederländer.

Dass sich in Berlin nun sogar Luxuswohnungen leichter verkaufen lassen, war nicht immer so. Als etwa nach dem Mauerfall Ecke Unter den Linden/Friedrichstraße das neue Lindencorso gebaut wurde, standen die dort in zwei Staffelschritten untergebrachten Wohnungen lange leer. Sie sollten damals 35 Mark pro Quadratmeter kosten. Dafür fanden sich lange keine Mieter. Doch seit dem Regierungsumzug erstarbt der Markt.

„Berlin gerät zunehmend in den Fokus der professionellen Projektentwickler, daher liegt es nach dem Flächenvolumen auf dem ersten Platz bei den Projektentwicklungsaktivitäten“, sagt Andreas Schulten, Vorstand von Bulwien Gesa. Anders sieht es beim finanziellen Investitionsvolumen aus. Hier belegt München mit 15,3 Milliarden Euro (minus eine Milliarde Euro) zwar immer noch einen Spitzenplatz. Aber Berlin holt auf: Als einzige deutsche „A-Stadt“ in dem Report weist sie ein Plus von einer Milliarde Euro auf und liegt nun bei knapp unter 15 Milliarden Euro.

Die Perspektive, die Immobilienanalysten für institutionelle An-

ge und Käufer von Wohnungen in Berlin sehen, ist gut. Die Mieten, so die Experten von Bulwien Gesa, entwickelten sich in Berlin „dynamisch“ nach oben. Nicht nur, weil der Wohnraum knapper wird. Der Berliner Mietwohnungsmarkt, sagt Schulten, würde seit 2005 auch eine erhöhte Nachfrage verzeichnen. „Diese zielt insbesondere auf kleinere Wohnungen und sanierte Altbauten in den Innenstadtbereichen.“ Das wirke sich auf das Mietniveau aus. Seit 2005 steigen auch im Neubaubereich die Durchschnittsmie-



ten kontinuierlich. „Sie haben seitdem um 8,2 Prozent zugelegt und erreichten 2009 eine Höhe von 7,90 Euro pro Quadratmeter“, sagt der Analyst. Die Spitzenmieten im Neubau lagen 2009 bei 13,10 Euro pro Quadratmeter (kalt).

Die Nachfrage nach hochwertigen Wohnungen im Herzen der Stadt hat auch der Berliner Immobilienentwickler Heinz Meermann registriert. In der jetzt vorgelegten Studie von Bulwien Gesa weist dessen Chamartin-Meermann-Gruppe mit knapp 200 000 Quadratmeter

Bruttogeschossfläche das höchste Projektentwicklungsvolumen in Berlin auf. Die Gruppe plant nicht nur an der Invalidenstraße ein Vier-Sterne-Hotel mit knapp 500 Zimmern, das von „Sheraton“ betrieben werden soll, sondern auch mehrere exklusive Wohnanlagen, überwiegend im Zentrum.

Das neueste Projekt liegt in Mitte, ein Luxusstandort, gegenüber vom Pergamonmuseum. Hundert Meter weiter wohnt Angela Merkel; Altpräsident Richard von Weizsäcker hat dort sein Büro. Ab Juni errichtet Meermann auf einer benachbarten Parzelle das „Humboldt-Palais“ mit 26 exklusiven Wohnungen hinter einer hellen Natursteinfassade. Gleich nebenan wächst ein weiteres Meermann-Projekt in die Höhe, das „Pergamon-Palais“. Dieses hatte das Unternehmen im Zuge der Finanzkrise kurzfristig stoppen müssen. Im Juni kann nun jedoch auf einem der begehrtesten Grundstücke am Kupfergraben in Berlins historischer Mitte Richtfest gefeiert werden. Mehr als 50 Millionen Euro sind in die 16 Penthousewohnungen, Bürotage, Geschäfte und Räume für Gastronomie geflossen. Ein lohnendes Investment, findet der geschäftsführende Gesellschafter der Unternehmensgruppe. „In jeder Krise gibt es Gewinner“, sagt Heinz Meermann. „Und insbesondere Wohnprojekte in der Mitte Berlins gehören definitiv dazu.“