

Bilder: Ziegert Immobilien



Der Boom geht weiter

Das Wohnprojekt „Am Hochmeisterplatz“ in der City West.



Aus dem früheren Rathaus im Steglitzer Kreisel werden nach Asbestsanierung 329 Eigentumswohnungen.

Bilder: bloominges

Investitionen in Realwerte haben Konjunktur, seit am Kapitalmarkt kaum noch Rendite zu erwirtschaften ist. Der Klassiker: eine Immobilie. Die Investition in „Betongold“ – als Eigenheim oder zur Vermietung – kann den Lebensabend finanziell absichern. Wie das geht, und welche interessanten Anlageobjekte es in Berlin gibt, steht auf den folgenden Seiten.



Toller Blick über Berlin.

Manche entscheiden sich dafür, eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, um ihren Lebensabend finanziell abzusichern. Dabei gibt es einiges zu berücksichtigen. Wir haben uns bei Finanzexperten umgehört und generelle Tipps bekommen, aber auch interessante Informationen speziell über Berlin als Immobilienstadt. Dazu gibt es eine kleine Auswahl von aktuellen Wertanlage-Objekten in der Hauptstadt.

Lissabon schlägt Berlin. Dass die Preise für Immobilien in den vergangenen Jahren stetig gestiegen sind, ist kein Geheimnis – nicht nur in der Hauptstadt, sondern in allen deutschen Städten. Immobilien bleiben als Wertanlage hoch im Kurs, und Berlin ist bei Investoren aus aller Welt nach wie vor beliebt. Das zeigt die Studie „Emerging Trends in Real Estate: Creating an impact. Europe 2019“ der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers (PwC) in Zusammenarbeit mit dem Urban Land Institute. Zwar hat im Gesamtranking der europäischen Städte mit den besten Investitionsaussichten Lissabon Berlin vom ersten Platz verdrängt. Dennoch gehört die Hauptstadt, nun auf Platz Zwei im europäischen Vergleich, auch 2019 zu den begehrtesten Standorten.

Knappes Angebot. Insgesamt flossen in den vergangenen zwölf Monaten acht Milliarden Euro in Berliner Immobilien, im Vergleich zum Vorjahr eine Milliarde Euro weniger. Der Einbruch im Verkauf sei nicht etwa einem geringeren Interesse der Investoren geschuldet, sagt Susanne Eickermann-Riepe, Partnerin und Leiterin Real Estate bei PwC Deutschland: „Der eigentliche Grund ist, dass es nicht genügend Anlageobjekte gibt. Der Markt ist förmlich leergefegt.“ Das bestätigt auch Peter Heinz, Geschäftsführer der Hammers & Heinz Immobilien GmbH: „Auch 2019 werden die Preise für Wohnungen in Berlin steigen, denn das starke Wachstum der Stadtbevölkerung wird sich fortsetzen. Es werden einfach nicht annähernd genügend neue Wohnungen gebaut.“ Hammers & Heinz hat sich auf Immobilientransaktionen spezialisiert, und zwar nicht nur in Berlin, sondern deutschlandweit. Die Firma kauft und verkauft Immobilien an private Eigentümer, Firmen sowie nationale und internationale Investoren.

Kreativität gefragt. „In der Hauptstadt treiben auch die gestiegenen Kosten für Bauland die Preise in die Höhe“, erläutert Heinz. „Weil Flächen für Neubauten fehlen, werden künftig andere Maßnahmen des Wohnungsbaus wichtig werden.“ Wie zum Beispiel das Teilen von großen Wohnungen in zwei oder mehrere Einheiten oder Ausbauten von Dachgeschossen. Bislang ist

keine Abschwächung der Preisentwicklung in Sicht, meint Heinz: „Die Nachfrage wird weiter wachsen, während das Angebot nicht mithalten kann.“ Das macht es nicht einfacher für Privatleute, die sich mittels Wohneigentum eine Altersvorsorge schaffen möchten. Doch es lohnt sich nach wie vor. Laut Heinz bleibt der Wohnungskauf in Berlin 2019 eine sinnvolle Anlagemöglichkeit.

Experte: Lohnende Investments liegen vor allem außerhalb der hochpreisigen Hotspots.

Gute Rendite. Eine Statistik unterstreicht das eindrucksvoll: Wohnungseigentümer bauen laut einer Untersuchung des unabhängigen Research-Instituts empirica sechsmal so viel Vermögen auf wie Mieter. Dr. Harald Heim, Partner PwC Deutschland und Standortleiter Real Estate in Berlin, verweist auf die Renditen: „Schon seit 2012 steigt die Gesamttrendite auf Immobilieninvest-

ments in Berlin Jahr für Jahr kontinuierlich. Dementsprechend lohnt die Immobilie als Wertanlage in jedem Fall, zumal traditionelle Anlagen derzeit weniger Rendite abwerfen.“ Für private Einzelinvestoren empfiehlt er eher Investments außerhalb der hochpreisigen Trendbezirke wie Mitte oder Prenzlauer Berg als Kapitalanlage: „Neukölln, das südliche Kreuzberg oder auch der Wedding versprechen als dynamische und kreative Teilmärkte interessante Anlagemöglichkeiten im Wohnsegment. Hier ist eine gute Chance auf weitere signifikante Wertsteigerungen gegeben.“

Stuck und Holz. Im Reuterkiez in Neukölln verkauft Black Label Immobilien zur Zeit eine Ein-Zimmer-Wohnung im Seitenflügel eines klassischen Berliner Altbaus. Sie hat 36 Quadratmeter, Stuck an der Decke und Holzfußboden, muss renoviert werden und kostet knapp 170.000 Euro. Von der Lage her ist diese Gegend – Kreuzkölln – unschlagbar, vor allem für junge und kreative Menschen. Das Wohnviertel liegt im Norden von Neukölln an der Grenze zu Kreuzberg, und das Maybachufer ist nicht weit entfernt. Die U-Bahn ist vor der Haustür und in zehn Minuten ist man am Alexanderplatz. ...

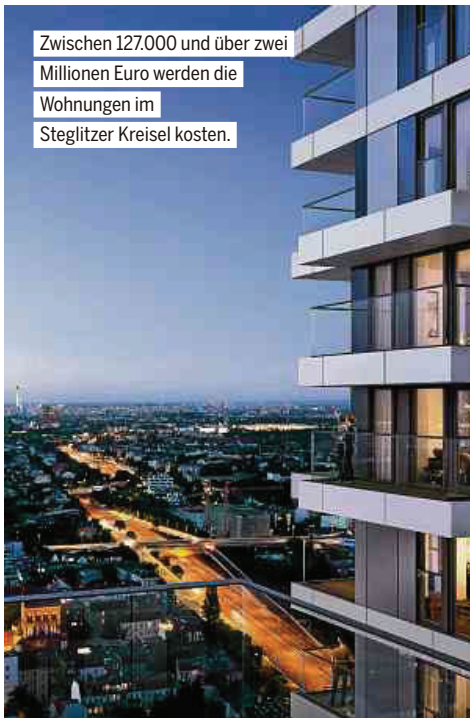
Größte Musterhausausstellung in Berlin-Brandenburg.

Integriert in einer Ausstellung präsentieren 10 Unternehmen ihre Musterhäuser und Hausmodule. Für Musterhausausstellungen in Deutschland einmalig ist der nachhaltige Einsatz von Ressourcen und Energie. Die Ausstellung ist weder an das Fernwärme- oder Gasnetz angeschlossen, die Musterhäuser sind dank modernster Technik größtenteils Selbstversorger. Erfahrene Spezialisten beraten zu Themen rund um das „Traumhaus“: zu Planung, Finanzierung, Sicherheit, Nachhaltigkeit...



UNGER-PARK **MUSTERHAUS** AUSSTELLUNG

UNGER-Park Musterhausausstellung, An der A10 Abfahrt Phöben, in den Havelauen, An den Hainbuchen Ecke Mielestraße, 14542 Werder (Havel) Mittwoch - Sonntag 11-18 Uhr · Eintritt frei · www.unger-park.de



Zwischen 127.000 und über zwei Millionen Euro werden die Wohnungen im Steglitzer Kreisel kosten.

Bild: bloomimages

... **Vom Modedesigner.** Auch in der City West gibt es interessante Wohn- und Anlageobjekte. Nur 150 Meter vom Kurfürstendamm entfernt errichtet die Bauwert Aktiengesellschaft bis zum Frühjahr dieses Jahres ein exklusives Wohnhaus mit 10.000 Quadratmetern Wohnfläche. „Am Hochmeisterplatz“ heißt das Projekt mit 114 Eigentumswohnungen. Die Ziegert Bank- und Immobilienconsulting GmbH hat den Verkauf übernommen. Exklusiv ist das Ganze, und entsprechend zielt man auf den anspruchsvollen Käufer. Gemeinsam mit Trussardi und Fendi Casa Interior, beides bekannte Marken in der Modewelt, kann der Innenausbau auf den einzelnen Kunden abgestimmt werden. Die Architektur des Gebäudes orientiert sich am französischen und deutschen Klassizismus, und die Preise für die Wohnungen liegen im Durchschnitt bei 10.000 Euro pro Quadratmeter.

Mieten steigen. Fast zwei Millionen Haushalte gab es 2015 in der Hauptstadt. Innerhalb von drei Jahren kamen 90.000 Neu-Berliner dazu. Immerhin hat das Wachstum etwas nachgelassen: 2017 kamen nur noch etwas über 40.000

neue Einwohner, unter ihnen wie immer vor allem viele Singles. Im Oktober vergangenen Jahres wurden 3,72 Millionen Menschen in Berlin gezählt. Die Hauptstadt steht damit an zweiter Stelle nach London, das allerdings fast neun Millionen Einwohner hat, aber auch von der Fläche her fast doppelt so groß ist. Logischerweise steigen die Mieten, wenn die Nachfrage da ist. Die höchste Kaltmiete wurde in Friedrichshain-Kreuzberg verlangt. Durchschnittlich 11,90 Euro pro Quadratmeter waren es dort 2017, das sind zehn Prozent mehr als im Vorjahr.

Wer auf Vermietung setzt, kann überall in Berlin mit steigenden Quadratmeterpreisen rechnen.

Unterschiedliches Tempo. Am meisten gestiegen sind die Mieten im Vergleich zu 2016 in Mitte, hier waren Wohnungen fast 13 Prozent teurer und lagen im Durchschnitt bei 11,80 Euro pro Quadratmeter. Im Vergleich dazu stiegen die Mieten im Jahr 2017 in Neukölln am wenigsten – da waren es 3,8 Prozent. Pro Quadratmeter zahlte man dort etwa 9,80 Euro. Am günstigsten präsentierte sich Marzahn-Hellersdorf mit 7,30 Euro pro Quadratmeter.

Scharf rechnen. Zu überlegen ist grundsätzlich, ob man als Käufer selbst in der Immobilie wohnen oder sie lieber vermieten will. In letzterem Fall zahlt der Mieter einen großen Teil der Zins- und Tilgungskosten des Eigentümers ab. Das kann sich für Normalverdiener beispielsweise dann lohnen, wenn der Eigentümer derzeit in einer Mietwohnung lebt, die vergleichsweise günstig ist.

Fonds als Alternative. Eine wenig bekannte Möglichkeit, am Immobilienboom teilzuhaben, auch wenn das Geld vielleicht nicht für ein eigenes Objekt reicht oder kein Interesse besteht, tatsächlich Vermieter zu werden: Immobilienfonds. „Die Fonds legen das von den Anlegern investierte Geld überwiegend in gewerblich genutzte Immobilien an – vor allem im Bereich Büro, Handel und Gewerbe“, erklärt Alexander Kestler, Experte des Fondsverbands BVI. Nur selten investieren sie dagegen in Wohnimmobilien. Interessant sind offene Immobilienfonds, weil sie in den vergangenen Jahren eine recht konstante Rendite erzielten, wie die Ratingagentur Scope errechnete. 2017 lag demnach die durchschnittliche Rendite nach Abzug von Steuern und Kosten bei 2,7 Prozent. Ähnlich waren die Ergebnisse bereits in den Jahren davor. Derzeit profitieren die Fonds vor al-

ANZEIGE



Ihr Traumhaus ... ist Ihre Wertanlage

Noch immer versetzen niedrige Zinsen viele Bauwillige in die Lage, den Traum vom eigenen Haus wahr zu machen. Träumen auch Sie vom eigenen Heim?

Bei den vielfältigen Angeboten an markon-Häusern, beginnend bei Landhäusern über Stadthäuser bis hin zu Bungalows und Winkelbungalows finden sicherlich auch Sie Ihr Traumhaus. Von der Idee bis zum Einzug – mit der regionalen Massiv-Hausbau-Firma markon-haus haben Sie einen zuverlässigen Partner an Ihrer Seite. Hier kommt alles aus einer Hand, dadurch kann ein reibungsloser Ablauf garantiert werden.

Sogar die Bemusterungen finden direkt am Firmensitz statt. In der um-

fangreichen modernen Ausstellung können Sie bequem Ihre Auswahl treffen, zum Beispiel an Dachziegeln, Türen, Fensterbänken, Sanitäreinrichtungen und vielem mehr. So sparen Sie sich zeitraubende Wege.

Zusätzlich bietet markon-haus ein gern gesehenes Service-Paket an: Das Unternehmen kümmert sich um fast alle Belange rund um den Hausbau, während Sie Ihre Zeit bei anderen Dingen genießen können.

Besuchen Sie uns am Firmensitz oder in einem unserer Musterhäuser und lassen sich inspirieren. Bei markon-haus werden Sie individuell beraten, wobei Ihre persönlichen Wünsche selbstverständlich Berücksichtigung finden.

markon-haus GmbH, Radebrück 13, 15345 Altlandsberg / OT Bruchmühle
Montag bis Freitag 11 bis 18 Uhr, Samstag und Sonntag 11 bis 16 Uhr
Kontakt aufnehmen: ☎ 033439 919-39 ✉ info@markon-haus.de

Bild: Black Label Immobilien



Die teuerste Wohnung, die derzeit in Berlin zu verkaufen ist, hat natürlich einen Pool.



Innen ist es auch gediegen.

lem von der Wertsteigerung. Aber: Auch bei Immobilienfonds sind Verluste nicht ausgeschlossen, warnt Annabel Oelmann von der Verbraucherzentrale Bremen. „Anleger sollten sich darüber im Klaren sein, dass ein Investment in Immobilien langfristig gedacht ist.“ Das gilt auch wegen der Kosten. Der Ausgabeaufschlag von aktiv gemanagten Fonds beträgt oft stattliche fünf Prozent, die Verwaltungskosten jährlich mitunter ein Prozent. Je länger ein Anleger die Anteile hält, desto weniger fällt der Ausgabeaufschlag ins Gewicht. Kostengünstiger ist der Kauf passiv gemanagter Immobilienfonds.


Friedenau: traditionsreicher Kiez, grüne Umgebung, charmante Geschäfte.

Großzügig wohnen in der Villa. Zurück zum realen Berliner Wohnungsmarkt: In Friedenau im Bezirk Tempelhof-Schöneberg verkauft die Berliner Firma Schick Immobilien GmbH & Co. KG zur Zeit eine sanierte Altbauwohnung. Auch diese ist, wie alle bisher aufgeführten Beispiele, nicht vermietet. Die Wohnung hat drei Zimmer und ist mit 154 Quadratmetern Wohnfläche riesig. Besonders ist auch: Sie befindet sich in einer denkmalgeschützten Stadtvilla aus dem Jahr 1885, mit hohen Decken,

Stuck, Parkett und altem Kamin. Wenn man Laura Schick, Miteigentümerin der Immobilienfirma, fragt, was ihrer Meinung nach den Bezirk Friedenau auszeichnet, zögert sie nicht lange mit ihrer Antwort: „Hier lebten und leben einfach viele Schriftsteller, Künstler und Kreative. Das war schon immer so und macht einen großen Teil des dortigen Charmes aus. Der ganze Kiez hat eine über 125 Jahre alte Kunst-, Literatur- und Bauschicht. Das ist einfach faszinierend.“ Die Umgebung ist zudem grün, und es gibt dort noch kleine charmante Geschäfte und Traditionsunternehmen. Die Wohnung kostet 750.000 Euro.

Frankfurt profitiert vom Brexit. Tatsächlich haben sich in der deutschen Immobilienlandschaft die Verwerfungen durch den anstehenden Brexit schon bemerkbar gemacht und für Verschiebungen der Nachfrage gesorgt. Viele Banker zieht es von London nach Frankfurt. Laut einer PwC-Studie wurden dort innerhalb eines Jahres acht Milliarden Euro in Wohnungen und Häuser investiert, ein Plus von 12,5 Prozent. Damit wurde erstmals in Frankfurter Immobilien mehr investiert als in Berliner. Beide europäische Städte stehen bei der Beliebtheit seitens Investoren zusammen auf Platz drei hinter Paris und London. Insgesamt kaufen Großanleger weiter gern in deutschen Städten, weil es hier sicher ist und auch steigende Mieteinnahmen erwartet werden können. Laut der Deutschen Bank und ihrer institutseigenen Forschungsrichtung Deutsche Bank Research wer- ...

markon haus



Bauherrenbeispiel

Ihre persönliche Wertanlage

Die derzeitigen Bauzinsen sind immer noch sehr niedrig. Genau der richtige Zeitpunkt für Sie, Ihr persönliches Traumhaus zu verwirklichen.

Mit markon-haus – Ihrer regionalen Hausbau-Firma – ist das ganz einfach möglich. Hier kommt alles aus einer Hand – von der Idee bis zu Ihrem fertigen neuem Zuhause.

Besuchen Sie uns in unseren Musterhäusern ...

- in Berlin, Alt-Mahlsdorf 11 und
- Hoppegarten/OT Hönow, Gartenstraße 23

von Mo-Fr 15-18 Uhr und Sa-So 11-16 Uhr

oder am Firmensitz und lassen sich inspirieren.

Freude am Wohnen

markon-haus GmbH
Radebrück 13
15345 Altlandsberg / OT Bruchmühle

Mo - Fr 11.00 - 18.00 Uhr
Sa - So 11.00 - 16.00 Uhr
Telefon: 033439 919-39

www.markon-haus.de

Bild: Michael Schick Immobilien



Friedenau: Eine sanierte Altbauwohnung in einer Stadtvilla von 1885 steht zum Verkauf.



Großzügiges Wohnen auf 154 Quadratmetern mit hohen Decken.

... den Mieten und Kaufpreise für Wohnungen in der Hauptstadt noch viele Jahre lang steigen. Das Land Berlin versucht derweil, gegen den Trend der steigenden Mieten anzugehen, indem es Wohnungen vom Immobilienkonzern Deutsche Wohnen zurückkaufen will. Es geht um zehntausende Wohneinheiten aus dem Bestand der Firma GSW, die früher in Landesbesitz war und seit fünfzehn Jahren der Deutsche Wohnen gehört. Daneben gibt es jetzt eine Bürgerinitiative, die eine Enteignung des Konzerns fordert. Deutsche Wohnen ist immer wieder wegen drastischer Mieterhöhungen in der Kritik.

Umwandlung in Wohnraum. Hier wird das Problem deutlich, das Berlin mit fehlendem Wohnraum hat. Fest steht, dass natürlich mehr gebaut werden muss, aber in der Hauptstadt fehlt eben der Platz. Dafür gibt es Gebäude, die einst eine andere Funktion hatten, überflüssig geworden sind und nun zu Wohnraum umgebaut werden. Ein interessantes Beispiel sind die geplanten neuen Wohnungen im Steglitzer Kreisel, früher Sitz des Rathauses. Jahrelang wurde debattiert, was denn mit dem alten Bürogebäude, das seit 2007 leer stand, geschehen soll. Es gab Stimmen, die waren für einen Abriss. Bekanntlich gab es ein Problem mit dem Hochhaus: In den 1970er Jahren erbaut, wurde damals noch Asbest eingesetzt, das sich im Nachhinein als extrem gesundheitsschädigend erwiesen hat. Von Asbest war dann aber schon seit einer Messung vor

zwei Jahren keine Rede mehr.

Blick über Berlin. Denn: Die CG Gruppe, ein Projektentwickler, hatte sich des Gebäudes angenommen, und das Land Berlin musste vor der Übernahme dafür sorgen, dass der Schadstoff abgebaut wird. Bis Ende 2020 entstehen dort 329 Eigentumswohnungen. Sie bieten einen Blick über Berlin, was sicher sehr reizvoll ist. Die Preise bewegen sich von rund 127.000 Euro für eine 32-Quadratmeter-Wohnung bis über zwei Millionen Euro für eine 230-Quadratmeter-Wohnung.

Nach Asbestsanierung entstehen hochwertige Eigentumswohnungen.

Wohnen auf tausend Quadratmetern. Übrigens ist auch die teuerste Wohnung Berlins noch zu haben, angeboten von Black Label Immobilien. Sie liegt im Berliner Diplomatentpark, am Rande des Tiergartens, in einer von zehn neu erbauten Luxusvillen. Um die Ecke wird Politik gemacht, das Brandenburger Tor ist nicht weit. Über drei Etagen geht das Domizil, ist über tausend Quadratmeter groß und hat mit 320 Quadratmetern eine Terrasse, von der die meisten als Wohnfläche träumen dürften. Sechs Schlafzimmer, vier große Badezimmer und drei Küchen bieten genug Platz, damit man sich nicht auf die Füße tritt. Ein eigener Spa ist selbstver-

ständig, mit Außenpool. Abgerundet wird das Ganze unter anderem mit schwarzen Fischgrätparkett, integrierter Klimaanlage und Audio/Video-Systemen. Zum Parken seines Bugatti oder Maybach hat der künftige Besitzer natürlich eine Tiefgarage. Vorausgesetzt, er kann die 25 Millionen Euro für diese Immobilie aufbringen.

Dana Heidner

Checkliste

Kostenlos von „Das Telefonbuch“

Von der ersten Planung eines Immobilienkaufs über die Suche des geeigneten Objekts bis hin zur Finanzierung sind viele Dinge wichtig. Umfangreiche Checklisten gibt es kostenfrei im Internet. Beispielsweise findet sich in der Online-Ausgabe von „Das Telefonbuch“ die Checkliste „Haus- und Wohnungskauf“. Ob Finanzierung, Suche nach einem geeigneten Objekt, Mängelerkennung oder Umzug ins neue Heim – alle wesentlichen Punkte sind übersichtlich aufgeführt. Wer mit der Checkliste arbeitet, kann sicher sein, keine wichtigen Dinge zu übersehen.

Praktisch und vielseitig

Spezielle Links erleichtern zudem die Suche nach Immobilienmaklern, Handwerkern und Gutachtern vor Ort. Michael Wolf, Geschäftsführer der Das Telefonbuch-Servicegesellschaft: „Damit die Planung einfacher wird, haben wir unsere Checkliste so angelegt, dass sie sich ausdrucken, herunterladen oder per E-Mail verschicken lässt.“ www.dastelefonbuch.de